Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Virginia Real Estate Salesperson License Exam

Virginia

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
179	21	2026-10-18

© 2026 Test4X. All rights reserved.
For personal study use. Not for resale or redistribution.

Questions or corrections: support@test-4-x.com

Disclaimer

This study guide is compiled from official government handbooks and other publicly available sources, for educational purposes only. It is intended to help you study and prepare; it does not constitute legal or professional advice.

Rules and regulations change. Always refer to the official handbook published by your licensing authority for the most current and authoritative information. The publisher assumes no liability for any decision made on the basis of this material.

This publication is independent. It is not affiliated with, endorsed by, or sponsored by any licensing or examining authority. All trademarks are the property of their respective owners.

Edition 2026-10-18 • 179 knowledge points • 21 chapters

Spotted an error, or have a question about this guide?
support@test-4-x.com

Contents

01 Code of Virginia Title 54.1 Ch. 21 Art. 1 (a): definitions, salesperson defined, exemptions, Real Estate Board membership and powers, licenses required, qualifications and education for lic… 1

02 Art. 1 (b): examinations, continuing education, license fees, protection of escrow funds, death or disability of a broker, resident broker place of business, duties of supervising broker, volu… 6

03 Art. 2: Real Estate Transaction Recovery Fund – assessments, recovery from fund, investigations, Board participation (54.1-2112–2120) 13

04 Art. 3 (a): real estate brokerage relationships – definitions, licensees engaged by sellers, buyers, landlords and tenants, duties owed to customers (54.1-2130–2135) 17

05 Art. 3 (b): dual and designated agency, brokerage relationship disclosure forms and timing, written brokerage agreements, termination, licensee liability, common law abrogated, recor… 22

06 Part I General: definitions, general fee requirements, fee schedule (18VAC135-20-10 to -15) 28

07 Part II Entry: firm license, qualifications for individual licensure, business entity licenses, concurrent licenses, exchange to salesperson, universal license recognition, activation or tra… 32

08 Parts III–IV Renewal and reinstatement: renewal period, salesperson post-license education, continuing education, renewal procedures, failure to renew, status before reinstatement, bo… 37

09 Part V Standards of practice (a): grounds for disciplinary action, place of business, duties of supervising broker, maintenance of licenses, escrow account maintenance and managemen… 41

10 Part V Standards of practice (b): maintenance of records, advertising by licensees, disclosure of brokerage relationships, audits, provision of information to the board (18VAC135-20-185 t… 45

11 Part V Standards of practice (c): prohibited acts, conflict of interest, improper financial dealings, misrepresentation or omission, improper delivery of instruments, broker responsi… 50

12 Part VI Schools: certification of proprietary schools and instructors, approval and withdrawal of courses, principles and practices course content, broker courses (18VAC135-20-360 to -410) 55

13 Supplement: Property Condition Disclosures 59

14 Supplement: Landlord-Tenant Law 61

15 Supplement: Fair Housing 63

16 Supplement: Transfer Taxes and Recording 65

17 Supplement: Condominium and HOA Law 66

18 Supplement: Closing Practice 67

19 Supplement: Foreclosure 69

Contents (cont.)

20 Supplement: Property Tax 70

21 Supplement: New Construction 72

CHAPTER 1

Code of Virginia Title 54.1 Ch. 21 Art. 1 (a): definitions, salesperson defined, exemptions, Real Estate Board membership and powers, licenses required, qualifications and education for licensure (54.

1.1 부동산 중개인의 정의

부동산 중개인이란 보상 또는 가치 있는 대가를 받고 지정된 부동산 행위를 수행하는 개인 또는 사업체(파트너십, 협회, 법인 또는 LLC)이다. 여기에는 부동산(콘도미니엄 유닛, 협동조합 지분 및 타임셰어 포함, 유가증권으로 간주되는 경우에도)의 판매/판매 제의, 구매/구매 제의, 구매, 판매 또는 교환 협상, 또는 타인을 위한 부동산 또는 개선사항의 임차/임대가 포함된다.

- ✓ 중개인은 정의에 해당하기 위해 「보상 또는 가치 있는 대가」를 받아야 한다
- ✓ 중개인은 개인 또는 사업체(파트너십, 협회, 법인 또는 LLC)일 수 있다
- ✓ 중개인의 활동에는 타인을 위한 부동산의 판매, 구매, 교환, 임차 및 임대가 포함된다

1.2 부동산 중개인의 정의

부동산 중개인은 보상이나 가치 있는 대가를 위해 부동산 중개인(브로커)에 직접 또는 간접적으로 고용되거나 독립 계약자로 계약된 개인 또는 사업체로서, 부동산 또는 개선사항을 판매, 구매, 협상 또는 임차하는 행위를 하는 자입니다.

- ✓ 중개인은 행동할 수 있는 권한을 위해 중개인(브로커)과 계약(직원 또는 독립 계약자)되어야 합니다
- ✓ 중개인은 보상이나 가치 있는 대가를 위해 행동합니다
- ✓ 중개인의 활동은 중개인의 활동을 반영하나 반드시 중개인 하에서 수행되어야 합니다

1.3 부동산 장 면허 요구사항에서의 면제

특정인과 행위는 면허 요구사항에서 면제되며, 여기에는 자신의 자산을 관리하는 소유자/임차인, 최종 이행을 위해 보수 없이 행동하는 사실상의 대리인, 자신의 직무를 수행하는 법률가, 법원이 임명한 인물(수탁자, 신탁관리인, 유산 관리인), 신탁/증서/유언장 하의 신탁관리인, 특정 임대 주택 관리 공사, 기존 임차인이 소개료를 받는 경우, 면허가 있는 경매인(48시간 입찰 제한 포함), 버지니아 상용 부동산을 지원하는 주(州) 외 면허 소유자가 포함됩니다.

- ✓ 소유자 또는 임차인이 자신의 자산을 취급하는 경우 면허 요구사항에서 면제됩니다
- ✓ 자신의 법률 업무를 수행하는 법률가는 면제됩니다
- ✓ 공개 경매에서 부동산을 판매하는 경매인은 입찰을 48시간 이상 개시해야 하며 부동산 판매 권한이 있다고 광고할 수 없습니다
- ✓ 주(州) 외 면허 소유자는 버지니아에서 상용 부동산 거래를 지원할 수 있으며 버지니아 중개인으로부터 보수를 받을 수 있지만 그 외에는 중개인/판매원으로 행동할 수 없습니다

1.4 부동산 위원회 구성

부동산 위원회는 9명의 위원으로 구성됩니다: 임명 전 최소 5년 이상 연속으로 부동산 중개업자 또는 중개인으로 등록된 7명과 시민 위원 2명입니다. 위원회 위원들은 4년 임기를 수행합니다. 위원회는 자신의 위원 중에서 회장을 선출하고 절차를 인증하기 위한 인장을 채택합니다.

- ✓ 위원회는 9명의 위원으로 구성됩니다: 등록된 전문가 7명과 시민 위원 2명
- ✓ 전문가 위원은 임명 전 최소 5년 이상 연속으로 등록되어 있어야 합니다
- ✓ 위원회 위원의 임기는 4년입니다
- ✓ 위원회는 자신의 위원 중에서 회장을 선출합니다

1.5 초기 판매원 라이선스 교육 요건

초기 판매원 라이선스를 신청하는 모든 지원자는 최소한 고등학교 졸업장 또는 이에 상응하는 자격을 보유해야 하며, 인정되거나 승인된 기관에서 제공하는 최소 4학기 시간(60시간 이상)의 교실, 통신 또는 원격 학습 교육을 포함하는 부동산 원칙 과정을 이수해야 합니다.

- ✓ 판매원 지원자는 최소한 고등학교 졸업장 또는 이에 상응하는 자격을 보유해야 함
- ✓ 판매원 지원자는 최소 60시간(4학기 시간)의 부동산 원칙 과정을 이수해야 함

1.6 초기 브로커 라이선스 교육 요건

초기 브로커 라이선스를 신청하는 모든 지원자는 최소한 고등학교 졸업장 또는 동등한 자격을 갖추어야 하며, 인정되거나 승인된 기관에서 제공하는 부동산 과정의 교실, 통신, 또는 원격 학습 수업에서 최소 12학기 시간 이상을 이수해야 합니다.

- ✓ 브로커 지원자는 최소한 고등학교 졸업장 또는 동등한 자격을 갖추어야 합니다
- ✓ 브로커 지원자는 최소 12학기 시간의 부동산 과정을 이수해야 합니다

1.7 신규 영업사원을 위한 면허 취득 후 교육

버지니아 주 부동산 위원회는 모든 영업사원이 면허 취득 후 첫 해 내에 최소 30시간의 면허 취득 후 교육 과정을 이수할 것을 요구합니다. 면허 발급월의 마지막 날로부터 1년 이내에 이수하지 않으면 과정 완료 시까지 면허가 비활성 상태로 전환됩니다. 이 면허 취득 후 교육은 신규 면허취득자의 계속 교육을 대신합니다.

- ✓ 신규 영업사원은 면허 취득으로부터 1년 이내에 30시간의 면허 취득 후 과정을 이수해야 함
- ✓ 과정 미이수 시 과정 완료 시까지 면허가 비활성 상태로 전환됨
- ✓ 면허 취득 후 교육은 신규 면허취득자의 계속 교육 요구사항을 대체함
- ✓ 과정은 계약 작성, 보증금, 임대차 목록, 중개인 관계, 홍수 위험 지역, 협회법 및 임대인-임차인법 등의 주제를 다룸

1.8 부동산 팀의 정의

부동산 팀은 라이선스가 있는 판매자 또는 중개인이 최소 1명 이상 포함된 2명 이상의 개인으로 구성되며, 동일한 중개 회사 내에서 하나의 단위로 함께 일하고, 대중에게 하나의 단위로 함께 일하는 것으로 자신을 표현하며, 가명으로 자신을 지칭합니다.

- ✓ 부동산 팀은 최소 1명의 라이선스가 있는 판매자 또는 중개인을 포함해야 합니다
- ✓ 세 가지 조건을 모두 충족해야 합니다: 동일 회사 내에서 하나의 단위로 일하기, 공개적으로 하나의 단위로 표현하기, 가명 사용하기
- ✓ 모든 팀 구성원은 동일한 중개 회사 내에서 운영해야 합니다

1.9 감독 브로커의 정의

감독 브로커는 지점이나 부동산 팀에 배치된 중개인 및 판매원의 부동산 중개 서비스 제공을 감독하기 위해 주 브로커에 의해 지정된 부동산 중개인입니다.

- ✓ 감독 브로커는 주 브로커에 의해 지정됩니다
- ✓ 감독은 지점이나 부동산 팀의 중개인 및 판매원에게 적용됩니다

1.10 면허소유자에 의한 부동산 계약서 작성

모든 면허소유자는 부동산의 매매, 구매, 선택권, 교환 또는 임차에 관한 서면 계약을 작성할 수 있습니다. 단, 그 작성이 면허소유자가 관여하는 거래와 관련되어 있어야 하며, 면허소유자가 계약서 작성에 대해 별도의 수수료를 청구하지 않아야 합니다. 면허소유자는 또한 당사자들이 문서 번역을 얻을 수 있도록 도울 수 있지만, 이러한 지원이나 소개에 대해 수수료를 청구할 수 없습니다.

- ✓ 계약서 작성은 면허소유자가 관여하는 거래와 관련하여 부수적이어야 합니다
- ✓ 면허소유자는 계약서 작성에 대해 별도의 수수료를 청구할 수 없습니다
- ✓ 번역을 지원하는 면허소유자는 수수료를 청구할 수 없으며 번역 부정확성에 대해 책임을 지지 않습니다

1.11 재산관리에서 면제되는 급여 직원

라이선스가 있는 브로커에 의해 소유자를 대신하여 고용된 급여 직원은 행동이 주거 단위 전시(현장 고용된 경우), 사실적 임대차 정보 제공, 신청서 접수 및 보증금과 월차금 접수로 제한되는 경우 라이선스 없이 제한된 임대차 활동을 수행할 수 있습니다. 이러한 직원은 보증금/월차금 또는 임대차를 협상할 수 없습니다.

- ✓ 급여 직원의 활동은 네 가지 허용된 행위로 엄격히 제한됩니다
- ✓ 직원은 보증금 또는 월차금의 협상이나 임대차 협상을 할 수 없습니다
- ✓ 보증금과 월차금은 소유자 또는 소유자에 의해 고용된 브로커에게 지불되어야 합니다

1.12 면허 소유자의 규정 준수 의무 (면제 대상이라도)

위원회의 면허 소유자는 면허 소유자가 별도로 제3조 A항에 따라 면허 요건이 면제되더라도 위원회의 규정을 준수해야 합니다. 다만, 이는 다른 사유로 면허 요건이 면제되는 자가 반드시 면허를 취득해야 한다는 의미는 아닙니다.

- ✓ 면허 소유자는 면제 대상의 활동을 수행할 때에도 위원회의 규정을 따라야 합니다
- ✓ 면허 소유자 자격이 보유되어 있다고 해서 적용 가능한 면허 면제 사항이 소멸하지는 않습니다

1.13 부동산 위원회의 일반 권한

위원회는 본 장을 시행하기 위해 필요하고 편의한 모든 조치를 취할 수 있으며, 필요한 규정을 제정할 수 있습니다. 최소 교육 요건을 설정하고, 과정의 품질 기준을 설정하며, 면허 없는 조수의 허용된 활동을 정의할 수 있고, 징계 사건을 검토 대상으로 삼을 수 있으며, 결정을 연기하고, 조건부로 조치를 기각할 수 있습니다.

- ✓ 위원회는 본 장을 시행하기 위해 필요한 규정을 제정할 수 있습니다
- ✓ 위원회는 면허 없는 개인의 허용된 활동의 기준을 설정할 수 있습니다
- ✓ 위원회는 징계 사건에서 결정을 연기하고 정해진 조건에 따라 이를 기각할 수 있습니다

1.14 CE 시간 및 원격 학습 검증

활동 중인 판매원 또는 중개인으로 재면허를 신청하는 모든 신청자는 각 갱신 또는 재발급 전에 CE 요구사항을 완료해야 합니다. 이는 활동 상태로 지원하는 비활동 면허소유자에게도 적용됩니다. 현역 군인은 전역 후 6개월 이내에 CE를 완료할 수 있습니다. 원격 학습의 경우 위원회는 시험 절차를 수립하고 공증된 선서서를 요구하지만 교실 수업에는 시험을 요구할 수 없습니다.

- ✓ 활동 중인 면허의 갱신 또는 재발급 전에 CE를 완료해야 합니다
- ✓ 현역 군인은 전역 후 6개월 이내에 CE를 완료할 수 있습니다
- ✓ 원격 학습 과정은 시험 및 공증된 선서서가 필요하며, 교실 수업은 시험을 요구할 수 없습니다

1.15 변호사 소개 수수료 제한

의뢰인을 면허소유자에게 소개한 변호사는 해당 변호사가 부동산 중개인 또는 판매인으로도 면허를 받지 않는 한, 중개 회사나 공통 정보원 회사가 협력 중개인에게 제시한 수수료를 받을 자격이 없습니다.

- ✓ 변호사가 중개인으로 면허를 받지 않은 한 협력 중개인 수수료를 소개에 대해 받을 수 없습니다
- ✓ 중개 회사의 소개 수수료는 면허소유자에게만 제한됩니다

1.16 교육/경력 요구사항 면제에 관한 위원회의 권한

위원회는 동등한 교육 또는 경력이 입증될 때 교육 또는 경력 요구사항을 면제할 수 있습니다. 1975년 7월 1일 이전에 면허를 받고 그 이후로 계속 면허를 유지하고 있는 사람들은 추가 교육 요구사항에서 면제되지만, 이전 판매원 면허는 중개인 교육 요구사항으로부터 사람을 면제하지 않습니다. 비대학 기관은 대학 학점 시간을 부여할 수 없습니다.

- ✓ 위원회는 동등한 교육 또는 경력이 입증될 경우 요구사항을 면제할 수 있습니다
- ✓ 1975년 7월 1일 이전에 계속 면허를 받은 판매원이 중개인이 되기 위해서는 여전히 중개인 교육 요구사항을 충족해야 합니다
- ✓ 비대학 기관은 학점 인정을 위해 대학 학기 시간을 부여할 수 없습니다

1.17 부동산 교육 제공자 규제

위원회는 강사 자격, 커리큘럼 승인, 재정적 책임의 증거를 포함하여 부동산 과정을 제공하는 학교(다른 주 기관에 의해 규제되는 학교 제외)를 규제할 수 있습니다. 위원회 규정에는 지속 교육 신청서 처리 절차가 포함되어야 하며, 접수일로부터 10달력일 이내에 접수를 확인하고 75달력일 이내에 승인/거부 통지를 제공해야 합니다.

- ✓ 위원회는 강사 자격 및 커리큘럼 승인을 포함하여 부동산 과정을 제공하는 학교를 규제할 수 있습니다
- ✓ CE 과정 신청은 접수일로부터 10달력일 이내에 확인되어야 합니다
- ✓ 위원회는 75달력일 이내에 신청자에게 승인/거부를 통보해야 합니다

CHAPTER 2

Art. 1 (b): examinations, continuing education, license fees, protection of escrow funds, death or disability of a broker, resident broker place of business, duties of supervising broker, voluntary co

2.1 비활성 면허 소유자를 위한 재활성화 교육

3년 이상 비활성 상태인 판매사원 또는 중개인은 구제 교육 요건과 활성화될 때 시행 중인 교육 요건을 충족해야 합니다. 비활성 기간 중 부동산 지식을 유지하는 직업에 종사했거나, 버지니아 주 외에 영구 배치된 군인/배우자로서 해당 분야에서 최신 상태를 유지한 경우 위원회는 이러한 요건을 면제할 수 있습니다. 주 시험에 응시하기 전에 신원 증명이 필요합니다.

- ✓ 3년 이상 비활성 상태는 구제 교육 요건을 발동합니다
- ✓ 재활성화 신청자는 재활성화 시점에 시행 중인 교육 요건을 충족해야 합니다
- ✓ 부동산 관련 직업 또는 버지니아 주 외 군사 배치로 지속적으로 최신 상태를 유지한 경우 면제 가능
- ✓ 주 시험 응시 전 신원 증명서 필요

2.2 회사 및 사업체 라이선스 요건

부동산 회사로서 활동하기 위해서는 단독 소유권을 제외한 모든 사업체가 회사 라이선스를 취득해야 하며, 이는 가명으로 발급받을 수 있습니다. 적극적으로 참여하는 모든 관리 멤버/임원/파트너/준회원은 중개인 라이선스를 보유해야 하며, 모든 판매원 직원/계약자는 라이선스를 취득해야 합니다. 중개인은 자신이 소유한 단독 사업을 추가 라이선스 없이 운영할 수 있지만 가명으로는 운영할 수 없습니다. 중개인이 아닌 자가 소유한 단독 사업은 라이선스를 취득해야 합니다.

- ✓ 사업체(단독 소유권 제외)는 회사 라이선스가 필요하며, 가명으로 취득 가능
- ✓ 적극적으로 참여하는 모든 소유자/임원/파트너는 중개인 라이선스를 보유해야 함
- ✓ 중개인은 자신이 소유한 단독 사업을 추가 라이선스 없이 운영할 수 있으나 가명으로는 불가
- ✓ 중개인이 아닌 자가 소유한 단독 사업은 라이선스를 취득해야 함

2.3 브로커, 영업사원 및 사업체 영업사원 라이선스

개인은 브로커 라이선스 없이 브로커로 활동할 수 없으며, 브로커는 다른 브로커를 위해 영업사원으로 활동할 수 있습니다. 개인은 영업사원 라이선스 없이 영업사원으로 활동할 수 없습니다. 사업체는 별도의 사업체 영업사원 라이선스로만 영업사원으로 활동할 수 있으며, 적극적으로 참여하는 모든 소유자/임원이 영업사원 또는 브로커 라이선스를 보유해야 합니다.

- ✓ 개인이 브로커 또는 영업사원으로 활동하려면 해당 라이선스가 필요합니다
- ✓ 허가된 브로커는 다른 브로커를 위해 영업사원으로 활동할 수 있습니다
- ✓ 사업체 영업사원은 별도 라이선스가 필요하며 모든 활동 중인 소유자/임원이 라이선스를 소유해야 합니다

2.4 부동산 팀 및 지점 사무소

부동산 팀으로 활동하는 중개인/판매원 그룹은 먼저 사업체 판매원 면허를 취득해야 하며, 팀은 무면허 보조원을 고용할 수 있습니다. 주요중개인이 버지니아에서 2개 이상의 사무소를 운영하는 경우, 각 지점마다 지점 사무소 면허가 필요하며, 그 사본은 지점 건물에 비치되어야 합니다.

- ✓ 부동산 팀은 운영을 시작하기 전에 사업체 판매원 면허를 취득해야 합니다
- ✓ 추가 사무소 위치마다 지점 사무소 면허가 필요하며, 사본은 건물에 비치되어야 합니다

2.5 브로커가 보유한 에스크로우 자금 보호

어떤 공인중개인도 에스크로우 또는 타인을 위해 보유한 자금을 유용하거나 오용할 수 없습니다. 버지니아 부동산 위원회가 공인중개인이 관련 당사자의 이익을 적절히 보호할 수 없다고 판단할 경우, 관할 법원에 청원할 수 있으며, 법원은 활동을 금지하고, 자금을 보호 및 배분하며, 수탁자를 선임할 수 있습니다. 수탁자 비용은 공인중개인이 부담하거나, 불가능할 경우 거래복구기금 또는 위원회 자금에서 지급되며, 공인중개인에게 과실이 없는 것으로 판명되면 위원회가 지급합니다.

- ✓ 공인중개인은 에스크로우 또는 타인을 위해 보유한 자금을 유용하거나 오용할 수 없습니다
- ✓ 위원회는 자금을 보호하고 수탁자를 선임하기 위해 관할 법원에 청원할 수 있습니다
- ✓ 수탁자 수수료는 공인중개인이 지급하거나, 불가능하거나 과실이 없는 경우 위원회/거래복구기금에서 지급합니다

2.6 임차료, 보증금 및 신청금 예치 시기

임차인 고객을 위해 인가된 자가 받은 임차료는 서면으로 다르게 합의하지 않는 한 접수 후 5번째 영업 은행일 말일까지 에스크로우 계좌에 입금해야 합니다. 보증금도 동일한 5번째 영업 은행일 규칙을 따릅니다. 신청금은 임대인이 임차 신청을 승인한 후 5번째 영업 은행일 말일까지 에스크로우 계좌에 입금해야 합니다. 자금은 임차차용, 관리계약 또는 법령에 따라 지급될 때까지 에스크로우 계좌에 보관됩니다.

- ✓ 임차료 및 보증금은 접수 후 5번째 영업 은행일 말일까지 에스크로우 계좌로 입금됨
- ✓ 신청금은 임대인이 임차 신청을 승인한 후 5번째 영업 은행일 말일까지 에스크로우 계좌로 입금됨
- ✓ 자금은 적절히 지급될 때까지 에스크로우 계좌에 보관됨

2.7 구매 거래에서의 진정성 있는 자금 에스크로

계약 비준 시, 주요 중개인/감독 중개인 또는 그들의 대리인이 받은 진정성 있는 자금 보증금은 비준 후 다섯 번째 업무 은행일이 끝나기 전에 에스크로에 예치되어야 하며, 당사자들이 서면으로 달리 합의하지 않는 한, 거래가 완료되거나 종료될 때까지 거기에 남아 있어야 합니다.

- ✓ 진정성 있는 자금을 비준 후 다섯 번째 업무 은행일이 끝나기 전에 에스크로에 예치
- ✓ 자금은 거래가 완료되거나 종료될 때까지 에스크로에 남음

2.8 분쟁이 있는 계약금 지급

거래가 완성되지 않은 경우, 브로커는 다음 중 하나까지 자금을 에스크로 계좌에 보유합니다: (i) 모든 당사자가 서면으로 동의; (ii) 법원이 지급 명령; (iii) 자금이 법원에 제출; 또는 (iv) 계약의 명확하고 명시적인 조건에 따라 브로커가 해당 당사자에게 자금 해제. 브로커는 서면 통지를 보낼 수 있으며, 15 달력일 이내에 서면 이의가 접수되지 않으면 자금이 해제됩니다. 이 조항을 준수하는 브로커는 당사자들에 대한 책임에서 면제됩니다.

- ✓ 브로커는 서면 합의, 법원 명령, 제출 또는 계약의 명확한 조건에 따른 해제까지 분쟁이 있는 계약금을 보유합니다
- ✓ 브로커는 통지 후 15 달력일 이내에 서면 이의가 접수되지 않으면 자금을 해제할 수 있습니다
- ✓ 준수하는 브로커는 당사자들에 대한 책임에서 면제됩니다

2.9 감시 중개인의 의무

각 영업소, 지점 및 부동산 팀은 지정된 준중개인 및 판매원의 중개 서비스에 대해 합리적이고 적절한 감시를 행사하는 감시 중개인의 감시를 받아야 합니다. 중개인은 다른 중개인을 지원하도록 지정할 수 있지만 책임은 유지됩니다. 합리적이고 적절한 감시에는 문서 검토/승인이 가능하도록 준비하고, 에스크로우, 공정주택, 광고, 계약, 무면허 보조원, 대리인 관계 및 공개에 관한 서면 정책을 보장하며, 3년 동안 필수 기록을 유지하는 것이 포함됩니다.

- ✓ 각 영업소, 지점 및 팀은 합리적이고 적절한 감시를 행사하는 감시 중개인을 보유해야 합니다
- ✓ 다른 중개인에게 위임하는 것이 감시 중개인의 책임을 면제하지 않습니다
- ✓ 감시 중개인은 에스크로우, 공정주택, 광고, 계약 및 공개에 관한 서면 정책을 보장해야 합니다
- ✓ 필수 기록은 3년 동안 유지되어야 하며 요청 시 위원회에 제출되어야 합니다

2.10 계속교육 학점 이월 및 면제

위원회는 현재 면허 기간에 완료된 계속교육(CE) 학점을 다음 갱신 기간으로 이월할 수 있는 절차를 수립해야 합니다. 위원회는 또한 인증된 질병이나 입증된 과도한 어려움의 경우 필수 CE 시간의 면제 또는 감소를 허가할 수 있습니다.

- ✓ 위원회는 현재 기간에서 다음 갱신으로 CE 이월 절차를 수립해야 함
- ✓ 위원회는 인증된 질병이나 과도한 어려움의 경우 CE 시간을 면제하거나 감소할 수 있음

2.11 주거용 부동산 공시 진술서 양식

부동산 위원회는 버지니아 주거용 부동산 공시법에 따라 주거용 부동산 공시 진술서 양식을 개발하고 자신의 웹사이트에서 유지해야 하며, 구매자가 위원회 웹사이트에 나열된 공시 내용을 고지받았음을 확인하는 당사자들이 서명한 1페이지 확인 양식도 유지해야 합니다.

- ✓ 위원회는 주거용 부동산 공시 진술서 양식을 웹사이트에서 유지합니다
- ✓ 위원회는 구매자가 공시 내용을 고지받았음을 확인하는 당사자들이 서명한 1페이지 확인 양식을 유지합니다

2.12 무면허 활동에 대한 중지 및 금지 명령

위원회는 브로커 또는 판매원으로 활동하는 모든 무면허자에 대해 중지 및 금지 명령을 발급할 수 있습니다. 명령은 발효 시점에 유효하며, 행정절차법에 따라 21일 이내에 항소하지 않으면 최종 확정됩니다. 계속된 무면허 활동은 집행을 위해 회부될 수 있으며, 위원회는 거래당 최대 $1,000 또는 받은 보수 중 더 큰 금액의 민사 벌금을 부과할 수 있으며, 벌금은 Literary Fund로 납부됩니다.

- ✓ 중지 및 금지 명령은 발효 시점에 유효하며, 21일 이내에 항소하지 않으면 최종 확정됨
- ✓ 거래당 최대 $1,000 또는 받은 보수 중 더 큰 금액의 민사 벌금
- ✓ 징수된 벌금은 위원회 행정비용 후 Literary Fund로 납부됨

2.13 기업/개인사업 면허 갱신 시 감시 인증

기업 또는 개인사업 면허를 갱신할 때, 주요 중개인 또는 감시 중개인은 해당 기업의 운영, 정책 및 절차가 해당 법령 및 부동산중개 위원회 규정 준수 여부에 대해 감시되었음을 인증해야 합니다. 감시는 각 면허 기간당 최소 1회 이상 실시되어야 하며, 서명된 완성된 감시 양식은 사무실에 보관되어야 하고 부동산중개 위원회의 요청 시 제출되어야 합니다.

- ✓ 주요 중개인/감시 중개인은 각 기업/개인사업 면허 갱신 시 준수 감시를 인증해야 함
- ✓ 감시는 각 면허 기간당 최소 1회 이상 실시됨
- ✓ 서명된 감시 양식은 사무실에 보관되고 위원회 검사 시 제출됨

2.14 한 가지 행위가 중개인 또는 판매원을 구성함

54.1-2103에서 제외되지 않는 한, 다른 사람을 위해 보상을 받고 부동산을 사고팔거나, 교환하거나, 임차하거나, 임대하는 한 가지 행위는 그 사람 또는 단체를 면허가 필요한 부동산 중개인 또는 판매원으로 만듭니다.

- ✓ 다른 사람을 대신하여 보상을 받는 한 가지 행위는 중개인/판매원 지위를 발생시킵니다
- ✓ 54.1-2103의 예외가 적용됩니다

2.15 에스크로우 자금 및 부동산 압류

중개인이 압류된 부동산의 소유자를 위해 에스크로우 자금을 보유하고 있는 경우, 중개인은 16.1-77에 따라 제3자 소송(interpleader action)을 제기할 수 있습니다. 구매 계약이 있는 단독주택의 압류 시, 압류는 계약을 종료하며 면허 소유자는 추가 동의나 통지 없이 불이행하지 않은 구매자에게 성실금(earnest money deposit)을 반환할 수 있습니다. 관리 대리인은 계속해서 임차료를 수집할 수 있으며, 수령 후 5번째 영업 은행일 종료 시까지 에스크로우에 입금해야 합니다.

- ✓ 압류된 부동산에 대한 에스크로우 자금을 보유한 중개인은 16.1-77에 따라 제3자 소송을 제기할 수 있습니다
- ✓ 압류는 구매 계약을 종료하며, 성실금은 불이행하지 않은 구매자에게 추가 동의 없이 반환될 수 있습니다
- ✓ 관리 대리인은 수집한 임차료를 수령 후 5번째 영업 은행일 종료 시까지 에스크로우에 입금해야 합니다

2.16 압류가 세입자 및 부동산 관리에 미치는 영향

세입자가 점유한 단독주택의 압류 시, 이를 주거용으로 매입하는 후계자는 세입자에게 최소 90일의 서면 퇴거 통지를 제공해야 하며, 다른 목적으로 매입하는 후계자는 기존 임차료를 인수합니다. 압류는 기존의 서면 부동산 관리 계약을 후계 임대인과 관리 에이전트 간의 월 단위 계약으로 전환하며, 이는 30일의 서면 통지로 어느 당사자든 해지할 수 있습니다.

- ✓ 주거용으로 점유하는 후계자는 세입자에게 최소 90일의 서면 퇴거 통지를 제공해야 함
- ✓ 다른 목적으로 매입하는 후계자는 기존 임차료를 인수함
- ✓ 압류는 부동산 관리 계약을 월 단위 계약으로 전환하며, 30일의 서면 통지로 해지 가능

2.17 관리 에이전트 계약 종료 및 면책

압류를 제외하고, 부동산 관리 계약을 종료하는 관리 에이전트는 각 세입자에게 서면 통지를 제공하는 조건으로 임차인 클라이언트의 동의 없이 에스크로우 자금을 이전할 수 있습니다. 압류의 경우, 라이선스 소유자는 압류된 임차인에게 자금을 이전할 수 없습니다. 이러한 조항을 준수하는 관리 에이전트는 중대한 과실 또는 의도적인 부정행위가 없는 한 책임 면책을 받습니다.

- ✓ 관리 에이전트는 압류를 제외하고 각 세입자에게 서면 통지를 제공하여 계약 종료 시 에스크로우를 임차인에게 이전할 수 있습니다
- ✓ 재산이 압류된 임차인 클라이언트에게 자금을 이전할 수 없습니다
- ✓ 규정을 준수하는 관리 에이전트는 중대한 과실 또는 의도적인 부정행위가 없는 한 책임 면책을 받습니다

2.18 중개인의 사망 또는 장애

개인 소유 중개업체의 단독 중개인 또는 회사의 유일한 등록 중개인이 사망하거나 장애를 입은 경우, 위원회는 180일 동안 사업을 종료할 수 있도록 승인합니다. 권한은 우선순위 순서를 따릅니다: (1) 적격 개인 대리인, (2) 본 조항을 참고하는 위임장에 따른 대리인, (3) 유언에서 지정된 유산집행자, (4) 성인 가족 구성원, (5) 직원/독립 계약자. 적절한 자가 없으면 위원회는 180일 이내에 사업을 정리할 수 있는 다른 적격자를 임명할 수 있습니다.

- ✓ 단독 중개인의 사망 또는 장애 후 180일 동안 사업을 종료할 수 있습니다
- ✓ 권한은 법정 우선순위를 따릅니다: 개인 대리인, 위임장 대리인, 유산집행자, 가족 구성원, 직원
- ✓ 적절한 자가 없으면 위원회는 적격자를 임명할 수 있습니다

2.19 감독 중개인의 거리 및 갱신 의무

정기적으로 사업을 수행하는 중개소로부터 50마일 이상 떨어진 곳에 거주하는 감독 중개인은 Board 양식으로 분기별 준수를 인증해야 합니다. 중개소 면허 갱신의 조건으로서, 감독 중개인은 갱신 시 중개소에 소속된 각 중개인의 이름과 면허 번호를 Board에 제공해야 합니다.

- ✓ 중개소로부터 50마일 이상 떨어진 감독 중개인은 분기별로 준수를 인증해야 함
- ✓ 중개소 면허 갱신 시 소속 중개인의 이름과 면허 번호 제공 필요

2.20 주민 중개인의 영업소

모든 주민 부동산 중개인은 버지니아 연방 내에서 영업소를 유지해야 합니다.

- ✓ 주민 중개인은 버지니아 영업소를 유지해야 합니다

2.21 비거주자의 소송 및 소송 절차 동의

모든 비거주자 신청인은 소송 원인이 발생한 곳이나 청구인이 거주하는 적절한 버지니아 법원에서 자신을 상대로 소송을 제기할 수 있다는 취소 불가능한 동의서를 제출해야 합니다. 소송 절차는 DPOR 이사에게 송달되며, 직접 송달된 것과 동일하게 유효합니다. 이사는 소송 절차를 접수하고 등록 우편으로 즉시 사본을 피고용인의 최종 등록 주소의 본사로 발송합니다.

- ✓ 비거주자 신청인은 DPOR 이사에게 소송 절차 송달에 대한 취소 불가능한 동의서를 제출해야 합니다
- ✓ 이사에게 한 송달은 버지니아에서의 직접 송달과 동일한 법적 효력이 있습니다
- ✓ 이사는 등록 우편으로 소송 절차를 피고용인의 최종 등록 주소의 본사로 발송합니다

CHAPTER 3

Art. 2: Real Estate Transaction Recovery Fund – assessments, recovery from fund, investigations, Board participation (54.1-2112–2120)

3.1 거래회복법 주요 정의

버지니아 부동산거래회복법은 특정 정의된 용어를 사용합니다. '규정자(Regulant)'는 부동산위원회로부터 중개인 또는 판매원으로 허가받은 모든 개인 또는 단체입니다. '청구인(Claimant)'은 규정자를 상대로 만족하지 못한 판결을 받은 후 검증된 청구를 제출한 개인입니다. '부당하거나 부정직한 행위'는 금전, 재산 또는 가치의 위법적/사기적 탈취 또는 횡령, 또는 중대한 허위 표시 또는 기만행위에만 제한됩니다. '검증된 청구'는 공증인 앞에서 공증된 완성된 위원회 신청서이며, 필수 보조 서류가 포함되어 있고 부서에서 적절히 접수되어야 합니다.

- ✓ 규정자(Regulant)는 부동산위원회로부터 중개인 또는 판매원으로 허가받은 개인, 파트너십, 협회, 법인, 기관, 회사 또는 단체를 의미합니다
- ✓ 부당하거나 부정직한 행위에는 금전/재산의 위법적/사기적 탈취 또는 횡령, 또는 중대한 허위 표시 또는 기만행위만 포함됩니다
- ✓ 검증된 청구는 공증인 앞에서 증명되어야 하며 모든 필수 보조 서류가 포함되어야 합니다
- ✓ 기각 명령은 기금 목적상 판결로 간주되지 않습니다

3.2 펀드 평가액 및 최소 잔액

각 초기 규제 대상자는 면허 취득 시 펀드에 할당되는 $20을 평가받습니다. 펀드의 최소 잔액은 $400,000입니다. 잔액이 최소액 이하로 떨어지고 이자 수익이 부족한 경우, 위원회는 각 규제 대상자에게 최소액을 복구하기 위한 금액을 평가하지만, 2년 단위 면허 기간 동안 어떤 규제 대상자도 $20을 초과하여 평가받을 수 없습니다. 회계연도 말에 펀드가 200만 달러를 초과하면, 초과분은 버지니아 주택 신탁 기금으로 이전됩니다.

- ✓ 각 초기 규제 대상자는 면허 취득 시점에 펀드에 할당되는 $20을 평가받습니다
- ✓ 펀드의 최소 잔액은 $400,000입니다
- ✓ 2년 단위 면허 기간(짝수 연도 6월 30일 만료) 동안 어떤 규제 대상자도 총 $20을 초과하여 평가받을 수 없습니다
- ✓ 회계연도 말에 펀드 잔액이 $200만을 초과하면 초과분은 버지니아 주택 신탁 기금으로 이전됩니다
- ✓ 미납 평가액을 납부할 때까지 어떤 면허도 갱신되거나 복구될 수 없습니다

3.3 기금으로부터의 회수 자격

청구인은 중개인 또는 판매원의 자격으로 활동하던 중(주체로서 또는 자신의 계정에서가 아닌) 부적절하거나 부정직한 행위로 인해 규정대상자를 상대로 최종 판결을 받은 후 기금으로부터 회수할 수 있습니다. 특정 인물들은 제외됩니다: 규정대상자, 규정대상자의 개인 대리인, 판결이 내려진 규정대상자의 배우자/자녀(또는 그들의 대리인), 그리고 대출/금융 기관 또는 부동산 건설/개발에 종사하는 인물들.

- ✓ 회수는 규정대상자를 상대로 한 부적절하거나 부정직한 행위에 대한 최종 판결이 필요합니다
- ✓ 해당 행위는 규정대상자가 중개인/판매원으로 활동하던 중에 발생해야 하며, 주체로서 또는 자신의 계정에서가 아니어야 합니다
- ✓ 청구인은 규정대상자, 규정대상자의 개인 대리인, 또는 규정대상자의 배우자/자녀가 될 수 없습니다
- ✓ 청구인은 대출/금융 기관 또는 부동산 건설/개발에 종사하는 인물이 될 수 없습니다

3.4 청구 조건 및 제출 기한

제출 전에 청구인은 공인된 우편으로 보드에 소장 사본을 제공하고, 그 후의 소장을 보드에 제공하고, 자산을 찾기 위해 채무자 신문(또는 합리적으로 시도)을 수행하고, 공개된 자산을 적용하기 위해 법적으로 이용 가능한 모든 조치를 취해야 합니다. 검증된 청구는 항소가 존재하지 않는 최종 판결 진입 후 12개월 이내에 담당 이사에게 제출해야 합니다. 채무자가 파산을 신청한 경우, 청구인은 먼저 파산 법원에 제출하고 파산 면책 또는 기각 후 12개월 이내에 보드에 제출해야 합니다.

- ✓ 검증된 청구는 항소 불가능한 최종 판결 진입 후 12개월 이내에 제출해야 함
- ✓ 청구인은 공인된 우편으로 보드에 소장 사본을 제공해야 함
- ✓ 청구인은 제출 전에 채무자 신문을 수행하거나 시도하고 이용 가능한 자산을 추구해야 함
- ✓ 채무자가 파산을 신청한 경우, 청구는 파산 면책 또는 기각 후 12개월 이내에 보드에 제출해야 함

3.5 펀드로부터의 회수 한도

펀드로부터의 회수는 법정 한도에 따릅니다. 단일 거래의 경우, 한 명의 규제 대상자에 대한 모든 청구의 합계는 $50,000로 제한되며, 단일 거래에서 한 청구자의 최대 회수액은 $20,000입니다(미지급 판결금액과 관계없이). 2년 면허 기간 동안 여러 거래에 걸쳐, 한 명의 규제 대상자에 대한 합계 청구는 $100,000으로 제한됩니다. 이자와 징벌적 손해배상은 회수 가능한 금액에서 제외되지만, 법원 비용과 변호사 비용은 포함될 수 있습니다.

- ✓ 단일 거래에서 한 명의 규제 대상자에 대한 합계 청구는 $50,000으로 제한됨
- ✓ 단일 거래에서 한 청구자의 최대 청구는 $20,000으로 제한됨
- ✓ 2년 면허 기간 동안 여러 거래에 걸친 한 명의 규제 대상자에 대한 합계 청구는 $100,000으로 제한됨
- ✓ 이자와 징벌적 손해배상은 제외되며, 법원 비용과 변호사 비용은 포함될 수 있음
- ✓ 초과 청구는 미지급 판결금액에 비례하여 청구자들 간에 배분됨

3.6 지급, 양도 및 라이선스 취소

위원회의 지시에 따라 담당자는 청구인이 만족한 범위 내에서 규정자에 대한 자신의 권리를 위원회에 양도한 후 기금에서 청구인에게 지급합니다. 지급 시 위원회는 지급을 초래한 규정자의 라이선스를 즉시 취소합니다. 그 규정자는 기금을 전액 상환하고 지급일부터 판결 이율의 이자를 더한 금액을 갚을 때까지 새로운 중개인/영업사원 라이선스를 신청할 수 없습니다. 기금에서의 지급은 위원회의 별도의 징계 권한을 포기하거나 제한하지 않습니다.

- ✓ 청구인은 기금에서 만족한 범위 내에서 규정자에 대한 자신의 권리를 위원회에 양도해야 합니다
- ✓ 위원회는 기금 지급을 초래한 규정자의 라이선스를 즉시 취소합니다
- ✓ 규정자는 기금을 전액 상환하고 판결 이율의 이자를 갚을 때까지 라이선스를 재신청할 수 없습니다
- ✓ 기금에서의 지급은 위원회의 징계 조치 권한을 제한하지 않습니다

3.7 미납 평가금으로 인한 면허 정지

규정 대상자가 통지 발송 후 45일 이내에 필수 평가금을 납부하지 않으면 담당자는 기록상 최신 주소로 일반 우편을 통해 두 번째 통지를 발송합니다. 두 번째 통지 후 30일 이내에 납부금이 접수되지 않으면 면허는 자동으로 정지되며, 담당자가 실제로 미납 평가금을 수령한 경우에만 복구됩니다.

- ✓ 평가금 납부는 통지 발송 후 45일 이내에 완료되어야 함
- ✓ 45일 이내에 납부금이 접수되지 않으면 두 번째 통지를 발송함
- ✓ 두 번째 통지 후 30일 이내에 납부금이 없으면 면허가 자동으로 정지됨
- ✓ 면허는 담당자가 미납 평가금을 실제로 수령한 경우에만 복구됨

3.8 위원회 처리 및 무음 판결

부서는 검증된 청구를 신속히 검토하며, 일응의 소가 성립하면 규제 대상자는 행정절차법에 따른 비공식적 사실관계 확인회의를 제안하는 통지를 받습니다. 규제 대상자가 30일 이내(우송된 경우 3일 추가)에 회의를 요청하지 않으면, 청구는 지급 권고와 함께 위원회에 제출됩니다. 청구인은 판결문에 부적절하거나 부정직한 행위에 대한 구체적 판단이 없다는 이유만으로 배상을 거부당하지 않습니다. 판결이 무음일 때 위원회는 검증된 청구의 충분한 증거를 통해 그러한 행위를 결정할 수 있습니다.

- ✓ 규제 대상자는 비공식적 사실관계 확인회의를 요청하기 위해 30일 이내(우송된 경우 3일 추가)의 시간을 갖습니다
- ✓ 청구인은 판결에 부적절하거나 부정직한 행위에 대한 구체적 판단이 없다는 이유만으로 배상을 거부당하지 않습니다
- ✓ 판결이 무음일 경우, 위원회는 검증된 청구의 충분한 증거를 통해 부적절하거나 부정직한 행위를 결정할 수 있습니다
- ✓ 위원회 판단은 행정절차법에 따른 사법검토 대상인 「사건 결정」입니다

3.9 자금 부족 및 비적격 조항

기금이 청구를 지불하기에 부족한 경우, 청구인들은 자금이 충분해질 때 청구가 제출된 순서대로 지급받습니다. 이사회는 관련 추가 청구가 예상될 때 최대 1년까지 지급을 보류할 수 있습니다. 청구인이 특정 절차 규정(소장 송달, 54.1-2114 B 1 및 2에 따른 후속 소장, 54.1-2117에 따른 이사회 참여)을 준수하지 못한 경우 청구인이 달리 적격이면 회수를 방해하지 않습니다.

- ✓ 기금이 충분해질 때 청구는 제출된 순서대로 지급됩니다
- ✓ 추가 관련 청구가 예상될 경우 이사회는 최대 1년까지 지급을 보류할 수 있습니다
- ✓ 소장 송달 또는 소장 제출 실패는 청구인이 달리 적격이면 회수를 방해하지 않습니다

3.10 위원회 조사 및 참여 권리

부동산중개인(regulant)을 상대로 한 소송 통지를 받으면, 부서는 § 54.1-306에 따라 자체 조사를 수행할 수 있습니다. 고소장이 송달되면, 위원회, 이사, 또는 권한 있는 대리인은 부동산중개인을 상대로 한 소송에 법정 개입 허가를 요청할 권리가 있습니다.

- ✓ 부서는 부동산중개인을 상대로 한 소송 통지를 받으면 자체 조사를 수행할 수 있습니다
- ✓ 고소장이 송달되면, 위원회는 해당 소송에 법정 개입 허가를 요청할 수 있습니다

CHAPTER 4

Art. 3 (a): real estate brokerage relationships – definitions, licensees engaged by sellers, buyers, landlords and tenants, duties owed to customers (54.1-2130–2135)

4.1 중개 관계의 핵심 정의

섹션 54.1-2130은 중개 관계 조항 전체에서 사용되는 핵심 용어를 정의합니다. '대리인(Agency)'은 명시적 권한에 의해 상업 또는 주거 거래에서 라이센스 소유자가 개인을 대리하거나 대신하는 모든 관계를 의미합니다. '클라이언트(Client)'는 중개 관계를 체결한 개인이며, '고객(Customer)'은 중개 관계를 체결하지 않았지만 라이센스 소유자가 일상적인 행위를 수행하는 개인입니다. 중개 관계가 형성되지 않은 한, 한 개인이 클라이언트가 아니라 고객일 법적 추정이 있습니다. '중개 관계(Brokerage relationship)'는 판매자, 구매자, 옵션, 세입자 또는 건물주를 확보하기 위해 고용된 클라이언트와 라이센스 소유자 사이의 계약 관계입니다.

- ✓ 「클라이언트」는 중개 관계를 체결했으며, 「고객」은 그렇지 않습니다.
- ✓ 중개 관계가 체결되지 않은 한, 한 개인은 클라이언트가 아니라 고객으로 추정됩니다.
- ✓ 「일상적인 행위(Ministerial acts)」는 재량이나 라이센스 소유자의 자체 판단을 포함하지 않는 일상적인 행위입니다.
- ✓ 주거 거래의 중개 관계에 있는 라이센스 소유자는 표준 대리인 또는 제한된 서비스 대리인으로 클라이언트를 대리해야 합니다.

4.2 표준 에이전트 vs. 제한적 서비스 에이전트

「표준 에이전트」는 주택 거래에서 의뢰인을 대리하는 에이전시 관계에서 행동하며, 해당 조항에서 제공하는 모든 의무와 합의된 추가 의무를 가집니다. 「제한적 서비스 에이전트」는 에이전트가 § § 54.1-2131부터 54.1-2134의 세부 조항 A 2에서 규정한 하나 이상의 의무를 수행하지 않기로 규정하는 중개 계약에 따라 행동합니다. 제한적 서비스 에이전트는 여전히 필수 연방/주/지방 공시를 제공해야 하며 서면으로 공시해야 합니다: (i) 버지니아 주택 부동산 공시법에 따른 의뢰인의 권리; (ii) 콘도를 판매하는 경우 콘도 재판매 증명서 의무; (iii) 부동산 소유자 협회법에 따라 부동산을 판매하는 경우 POA 공시 패킷 의무.

- ✓ 표준 에이전트는 모든 법정 의무와 합의된 추가 의무를 가집니다
- ✓ 제한적 서비스 에이전트는 세부 조항 A 2 의무 중 하나 이상을 생략할 수 있지만 중개 계약서에서 이를 명시해야 합니다
- ✓ 제한적 서비스 에이전트는 여전히 모든 필수 공시를 전달해야 하며 거주 부동산 공시법에 따른 의뢰인의 권리, 콘도 재판매, POA 패킷 의무를 서면으로 공시해야 합니다

4.3 이중 에이전트/대리인 및 지정 에이전트/대리인

이중 에이전트 또는 이중 대리인은 동일한 거래에서 양당사자(판매자와 구매자, 또는 임대인과 임차인 모두)와 중개 관계를 맺고 있습니다. 이중 에이전트는 중개 관계를 가지며, 이중 대리인은 독립 계약자 관계를 가지며 — 이중 대리인은 오직 독립 계약자로만 행동해야 합니다. 지정 에이전트 또는 지정 대리인은 동일한 거래에서 다른 클라이언트도 같은 중개인으로부터 대리받을 때 고객을 대리하기 위해 원인자 또는 감독 중개인에 의해 지정된 면허 소유자입니다. 지정 대리인은 오직 독립 계약자로만 행동해야 합니다.

- ✓ 이중 에이전트/대리인은 한 거래에서 양쪽(구매자와 판매자, 또는 임대인과 임차인)을 대리합니다
- ✓ 이중 대리인과 지정 대리인은 오직 독립 계약자로만 행동해야 합니다
- ✓ 지정 에이전트는 중개인이 동일한 거래에서 양쪽 클라이언트를 대리할 때 원인자/감독 중개인에 의해 지정됩니다

4.4 의뢰인에게 부여된 의무(판매자, 구매자, 임대인, 임차인)

버지니아 법령 54.1-2131부터 54.1-2134까지는 판매자, 구매자, 임대인 및 임차인이 선임한 공인중개사에게 동일한 법정 의무를 부과합니다. 각 경우에 공인중개사는 다음을 이행해야 합니다: (1) 중개 계약서에 따라 업무 수행; (2) 의뢰인의 이익 증진(부동산 마케팅/탐색, 제안서 작성 및 협상, 계약이 이미 체결된 경우에도 모든 서면 제안 및 반대제안의 적시 제시, 결산을 위한 합리적 지원); (3) 개인정보 및 재무정보와 의뢰인이 비밀유지를 요청한 정보의 기밀성 유지; (4) 통상적 주의의무 이행; (5) 모든 자금 및 재산에 대한 적시 회계; (6) 공인중개사가 실제로 알고 있는 부동산 또는 거래와 관련된 중요한 사실의 공시; (7) 본 법령, 공정주택법 및 기타 적용 가능한 법령/규정 준수.

- ✓ 모든 의뢰인 의무: 업무 수행, 이익 증진, 기밀성 유지, 통상적 주의의무 이행, 자금 회계, 실제 알고 있는 중요 사실 공시 및 법령 준수
- ✓ 공인중개사는 부동산이 이미 계약 또는 임대차의 대상이 된 경우에도 모든 서면 제안 및 반대제안을 적시에 제시해야 함
- ✓ 개인정보 및 재무정보의 기밀성은 법령에서 공시를 요구하거나 의뢰인이 서면으로 동의하지 않는 한 계속 유지됨

4.5 고객에 대한 의무 및 정직한 대우

각 의무 법령의 B조항에 따라, 공인중개사는 모든 잠재적 구매자, 판매자, 세입자 및 임대인을 정직하게 대우해야 하며, 의도적으로 거짓 정보를 제공해서는 안 됩니다. 판매자(또는 임대인)가 고용한 공인중개사는 잠재적 구매자/세입자에게 실제로 알고 있는 물리적 상태와 관련된 모든 중대한 부정적 사실을 공개해야 합니다. 「물리적 상태」란 토지 및 건물 개선만을 의미하며, 경계 외부의 문제, 인접 부동산, 정부 토지 이용 규정 또는 고속도로/공공 도로는 포함되지 않습니다. 공개는 서면으로 이루어져야 합니다. 법률에 의해 요구되는 정보를 공개한 것으로 인해 공인중개사에 대한 소송이 제기되지 않습니다.

- ✓ 공인중개사는 모든 관계자를 정직하게 대우해야 하며, 의도적으로 거짓 정보를 제공해서는 안 됩니다
- ✓ 판매자/임대인의 대리인은 부동산 물리적 상태에 관한 실제로 알고 있는 모든 중대한 부정적 사실을 서면으로 공개해야 합니다
- ✓ 「물리적 상태」는 부지 외 문제, 인접 부동산, 토지 이용 규정 및 고속도로/공공 도로를 제외합니다

4.6 부동산 관리에 종사하는 라이센스 소유자

§ 54.1-2135에 따라 재산 관리자는 다음을 수행해야 합니다: 부동산 관리 계약에 따라 행동; 통상적인 주의를 행사; 관리자가 실제로 알고 있는 중요한 사실을 적시에 공개; 기밀성 유지; 그리고 금전 및 재산에 대해 적시에 회계보고. 관리자는 다른 소유자를 대리함으로써 의무를 위반하지 않습니다. 관리자는 중개인 관계가 그렇게 규정하는 경우 소유자를 판매자 또는 임대인으로 대리할 수도 있습니다. 주택 부동산 관리 계약은 서면이어야 하며 명확한 종료일 또는 기간이 있어야 합니다(명시되지 않은 경우 계약일로부터 90일 후 기본값). 관리 수수료와 지불 방법/시기, 제공되는 서비스, 그리고 기타 합의된 조건을 명시해야 합니다. § 54.1-2135은 상업용 부동산 거래에 적용되지 않습니다.

- ✓ 주택 부동산 관리 계약은 명확한 종료일 또는 기간과 함께 서면이어야 합니다
- ✓ 종료일이 명시되지 않은 경우, 계약은 계약 작성일로부터 90일 후에 종료됩니다
- ✓ 계약은 관리 수수료(금액 및 지불 조건)와 제공되는 서비스를 명시해야 합니다
- ✓ 부동산 관리 의무 규정은 상업용 거래에 적용되지 않습니다

4.7 독립 계약자 관계

「독립 계약자」란 중개인이 에이전트가 아니라 독립 계약자로서 행동한다는 것을 구체적으로 명시하는 서면 합의에 기초하여 중개 관계를 맺는 인허가 소유자입니다. 이러한 인허가 소유자는 중개 합의에서 합의된 의무에 더하여, 필수적인 법정 최소한의 의무만 가집니다: §§ 54.1-2131부터 54.1-2134의 세부사항 A 3부터 7까지 및 소항목 B와 E, 그리고 § 54.1-2135의 세부사항 A 2부터 6까지 및 소항목 C와 D의 준수. 그 외에는 인허가 소유자는 §§ 54.1-2131부터 54.1-2135에 따른 의무가 없습니다. 중개 합의는 인허가 소유자가 에이전트로서 또는 독립 계약자로서 의뢰인을 대리하는지 여부를 명시해야 합니다.

- ✓ 독립 계약자 관계는 중개 합의에서 서면으로 구체적으로 명시되어야 합니다
- ✓ 독립 계약자는 여전히 해당 의무 법령의 A 3-7 및 소항목 B와 E를 준수해야 합니다
- ✓ 중개 합의는 인허가 소유자가 에이전트로서 또는 독립 계약자로서 행동하는지 여부를 명시해야 합니다

4.8 상업용 vs. 주거용 부동산 정의

「주거용 부동산」은 1~4개의 주거용 주택 단위를 포함하는 부동산 및 1~4개의 주거용 주택 단위를 포함하는 로트 판매를 의미합니다. 「상업용 부동산」은 1~4개의 주거용 단위를 포함하는 부동산 또는 § 58.1-3230에 따라 평가 대상으로 분류된 부동산을 제외한 모든 부동산을 의미합니다. 상업용 부동산은 4개 이상의 단위를 가진 더 큰 건물의 일부라 하더라도 단위별로 임차하는 단독 주택 주거 단위(콘도, 타운하우스, 아파트, 소규모 분양 주택)를 포함하지 않습니다.

- ✓ 주거용 부동산 = 1~4개의 주거용 주택 단위
- ✓ 상업용 부동산 = 1~4개 단위 주거용 또는 § 58.1-3230으로 분류된 부동산을 제외한 모든 부동산
- ✓ 단위별로 임차하는 단독 주택 단위는 더 큰 건물의 일부라 하더라도 상업용이 아님

4.9 결함 있는 건식벽체 및 납의 의무 공개

공인중개사가 주거용 건물의 결함 있는 건식벽체(§ 36-156.1에서 정의)에 대한 실제 지식을 가지고 있는 경우, 공인중개사는 이를 예상 구매자 또는 임차인에게 공개해야 합니다. 임대인/임차인 임대차 거래의 경우, 공인중개사가 주거용 건물의 연방 안전음료수법 '무연(lead free)' 정의(42 U.S.C. § 300g-6)를 충족하지 않는 배관, 배관 피팅, 설비, 납땜 또는 플럭스에 대한 실제 지식을 가지고 있는 경우, 공인중개사는 이를 예상 임차인에게 공개해야 합니다. 이러한 공개는 판매자, 구매자, 임대인 및 임차인 대리 전반에 걸쳐 적용됩니다.

- ✓ 주거용 건물의 결함 있는 건식벽체에 대한 실제 지식은 구매자/임차인에게 공개되어야 합니다
- ✓ 임대차 거래에서 '무연' 배관 부품에 대한 실제 지식은 예상 임차인에게 공개되어야 합니다
- ✓ '결함 있는 건식벽체'는 § 36-156.1을 참고하여 정의됩니다

4.10 구매자의 주된 거주지 공시

주거용 거래에서 구매자에게 의뢰된 공인중개사는 구매자가 해당 부동산을 주된 거주지로 점유할 의도가 있는지 여부를 판매자에게 공시해야 합니다. 계약서에 명시된 구매자의 의도 표현은 이 요건을 충족하며, 공시, 공시의 부정확성 또는 구매자의 미공시에 대해 공인중개사에 대한 소송 원인이 발생하지 않습니다.

- ✓ 구매자 대리인은 구매자가 부동산을 주된 거주지로 점유할 의도가 있는지 여부를 판매자에게 공시해야 합니다
- ✓ 계약서에 명시된 구매자의 의도 표현은 공시 요건을 충족합니다
- ✓ 의도의 부정확성 또는 미공시에 대해 공인중개사에 대한 소송 원인이 발생하지 않습니다

4.11 사무적 행위 및 의무 위반 없음

한 당사자에게 의뢰받은 라이선스 소유자는 법률이나 중개 계약으로 금지되지 않은 한 사무적 행위(ministerial acts)를 수행하여 상대방 당사자를 지원할 수 있습니다. 이러한 행위를 수행하는 것이 제A항과 불일치하지 않으면 중개 계약을 위반하지 않으며 상대방과의 중개 관계를 형성하지 않습니다. 라이선스 소유자는 또한 잠재 고객에게(고객 또는 거래처로) 대체 부동산을 보여주거나 다른 부동산으로 다른 고객을 대리하는 것으로 인해 의무를 위반하지 않습니다.

- ✓ 상대방을 위한 사무적 행위 수행은 그 당사자와의 중개 관계를 형성하지 않습니다
- ✓ 사무적 행위는 명시적으로 금지되지 않으면 기존 중개 계약을 위반하지 않습니다
- ✓ 라이선스 소유자는 대체 부동산을 보여주거나 다른 고객을 대리하는 것으로 인해 의무를 위반하지 않습니다

4.12 중개 관계 공시 필수

각 의무 법령의 E항은 주거용 부동산 거래에 종사하는 라이선스 소유자가 해당 조항의 규정에 따라 중개 관계를 공시할 것을 요구합니다. 또한 라이선스 소유자는 결제 서비스가 변호사 또는 비변호사 결제 담당자에 의해 제공될 것인지 여부를 공시할 의무가 없습니다. 라이선스 소유자가 예상 구매자 또는 임차인에게 부동산을 보여주기 전에 라이선스 소유자와 예상 구매자 또는 임차인 간의 서면 계약을 체결할 필요가 없습니다.

- ✓ 주거용 거래에서 라이선스 소유자는 해당 조항에 따라 요구되는 중개 관계를 공시해야 합니다.
- ✓ 예상 구매자 또는 임차인에게 부동산을 보여주기 전에 서면 중개 계약이 필수가 아닙니다.
- ✓ 라이선스 소유자는 결제 서비스가 변호사 또는 비변호사 담당자에 의해 제공되는지 여부를 공시할 의무가 없습니다.

CHAPTER 5

Art. 3 (b): dual and designated agency, brokerage relationship disclosure forms and timing, written brokerage agreements, termination, licensee liability, common law abrogated, record maintenance (54.

5.1 서면 중개 계약서의 필수 조건

모든 중개 계약서는 서면으로 작성되어야 하며 특정 필수 조건을 포함해야 합니다. 중개 수수료의 금액과 지급 방법/시기를 명시해야 하고, 라이선스 소유자가 제공할 서비스를 설명해야 하며, 합의된 모든 기타 조건을 포함해야 하고, 이중 대리가 동의된 경우 § 54.1-2139(A) 공시를 포함해야 합니다.

- ✓ 중개 계약서는 중개 수수료의 금액과 지급 방법 및 시기를 명시해야 합니다
- ✓ 라이선스 소유자가 제공할 서비스와 합의된 기타 조건을 명시해야 합니다
- ✓ 이중 대리가 동의된 경우 § 54.1-2139(A)에 규정된 공시를 포함해야 합니다

5.2 중개 계약 종료 후 면허 소유자의 의무

중개 계약의 종료, 만료 또는 완료 후, 면허 소유자는 클라이언트에게 두 가지를 제외한 추가 의무가 없습니다: (i) 관계와 관련된 모든 금전 및 재산에 대한 회계, (ii) 모든 개인/재정 정보 및 클라이언트가 기밀로 유지하도록 요청한 기타 정보의 기밀 유지 - 법률이 공개를 요구하거나 클라이언트가 서면으로 동의하는 경우는 제외합니다.

- ✓ 종료 후, 면허 소유자는 중개 관계와 관련된 모든 금전 및 재산에 대해 회계 처리해야 합니다
- ✓ 종료 후 기밀 유지 의무는 법률에서 달리 규정하거나 클라이언트가 서면으로 동의하지 않는 한 계속됩니다
- ✓ 이러한 지속적 의무는 서면으로 달리 합의하지 않는 한 적용됩니다

5.3 주거 거래에서의 중개 관계 공시

라이선스 소유자의 클라이언트가 아닌 미표현 실제/예정 구매자 또는 판매자와 특정 부동산에 대한 실질적인 논의를 한 후, 라이선스 소유자는 다른 당사자와의 모든 중개 관계를 공시해야 합니다. § § 54.1-2139 또는 54.1-2139.1에 따른 경우를 제외하고, 공시는 서면으로 가능한 가장 빠른 시간에, 최대 특정 부동산 지원이 처음 제공될 때까지 이루어져야 합니다. 다른 공시와 결합되는 경우 눈에 띄게 표시되어야 합니다(굵은글씨, 모두 대문자, 밑줄, 또는 별도 상자 안에).

- ✓ 특정 부동산에 대한 미표현 비클라이언트와의 실질적인 논의에 의해 공시가 촉발됨
- ✓ 가능한 가장 빠른 시간에, 최대 특정 부동산 지원이 처음 제공될 때까지 서면 공시 필요
- ✓ 공시는 눈에 띄게 표시되어야 함 - 굵은글씨, 대문자, 밑줄, 또는 별도 상자 안에

5.4 제한된 서비스 에이전트 계약 공시

라이선시는 다음을 명시하는 서면 중개 계약서에 따라서만 주거용 거래에서 제한된 서비스 에이전트로 행동할 수 있습니다. (i) 라이선시가 제한된 서비스 에이전트임을 공시, (ii) 제공되는 특정 서비스를 나열, (iii) 제공되지 않을 특정 표준 에이전트 의무를 나열. 이 공시는 눈에 띄어야 하며 (굵게 또는 모두 대문자로, 밑줄을 그으며 또는 별도의 박스 안에). 제한된 서비스 에이전트는 또한 § 54.1-2139에 따라 이중 에이전시를 공시해야 합니다.

- ✓ 제한된 서비스 에이전트 에이전시는 그 상태를 공시하는 서면 중개 계약서가 필요합니다.
- ✓ 계약서는 제공되는 특정 서비스와 제공되지 않는 특정 표준 에이전트 의무를 모두 나열해야 합니다.
- ✓ 공시는 눈에 띄어야 하며 제한된 서비스 에이전트는 § 54.1-2139에 따라 여전히 이중 에이전시를 공시해야 합니다.

5.5 주택 거래에서의 공개된 이중 대리

라이선스 소유자는 모든 당사자의 서면 동의를 먼저 받고 결과에 대한 서면 공개를 한 후에만 주택 거래에서 이중 대리인/대표자로 행동할 수 있습니다. 이중 대리인은 대리 관계를 가지며, 이중 대표자는 독립 계약자 관계를 가집니다. 공개는 반드시 서면으로 이루어져야 하며, 이중 대리/대표 관계가 시작되기 전에 양 당사자에게 제공되어야 합니다. 공개는 클라이언트가 서명하지 않았거나 매매계약서, 임차계약서 또는 기타 거래 문서 내에서 제공된 경우 무효입니다.

- ✓ 이중 대리/대표는 결과에 대한 서면 공개 후 모든 당사자의 사전 서면 동의가 필요합니다
- ✓ 공개는 반드시 서면으로 이루어져야 하며, 이중 관계가 시작되기 전에 양 당사자에게 제공되어야 합니다
- ✓ 공개는 클라이언트가 서명하지 않았거나 매매계약서, 임차계약서 또는 기타 거래 문서에 포함된 경우 무효입니다

5.6 지정된 중개인과 대리인 권한

주 중개인/감독 중개인은 동일한 주거용 거래에서 서로 다른 제휴 면허소유자를 할당하여 서로 다른 고객을 대리할 수 있습니다. 각 지정된 중개인이 오직 한 명의 고객만을 대리하는 경우 이는 이중 대리가 아니지만, 감독 중개인은 이중 대리인으로 간주됩니다. 지정된 중개인은 자신의 중개인을 제외한 다른 사람에게 고객의 기밀 정보를 공개할 수 없습니다. 지정된 중개인의 사용은 법정 양식에 따라 눈에 띄게 공개되어야 합니다.

- ✓ 감독 중개인이 할당한 지정된 중개인은 각각 한 명의 고객을 대리하며 이중 대리인이 아닙니다
- ✓ 거래를 감독하는 주 중개인/감독 중개인은 이중 대리인으로 간주됩니다
- ✓ 지정된 중개인은 고객의 기밀 정보를 자신의 중개인에게만 공개할 수 있으며, 그 사용은 공개되어야 합니다

5.7 임대인 및 임차인을 위한 중개업체 공시

공인중개사는 다른 당사자와 중개업체 관계가 있다는 사실을 서면으로 미대리 실제/예상 임대인 또는 임차인에게 공시해야 합니다. 이 공시는 모든 임대차 신청서 또는 임대차 계약서에 포함되어야 하며, 둘 중 먼저 발생하는 것이고, 임대차 계약 서명 시점보다 늦지 않아야 합니다. 단독 또는 다가구 주거용 건물의 2개월 미만의 임대차 기간에는 적용되지 않습니다.

- ✓ 모든 임대차 신청서 또는 임대차 계약서(먼저 발생하는 것)에 서면 공시 필수
- ✓ 임대차 계약서에 포함되지 않은 경우, 공시는 임대차 계약 서명 시점 이전에 반드시 이루어져야 함
- ✓ 2개월 미만의 주거용 임대차에 적용 제외

5.8 관계 변화 및 공시 기록 보관

라이선스 소유자의 클라이언트 또는 고객과의 관계가 변경되면, 라이선스 소유자는 이미 해당 거래에 참여 중인 모든 클라이언트 및 고객에게 그 사실을 서면으로 공시해야 합니다. 완전히 체결된 구매 계약서와 관련된 공시 사본은 수령자가 서면으로 인정했는지 여부와 관계없이 증거로서 3년 동안 보관해야 합니다.

- ✓ 클라이언트/고객과의 관계 변화는 거래에 이미 참여 중인 모든 당사자에게 서면 공시 필요
- ✓ 완전히 체결된 구매 계약서와 관련된 공시는 3년 동안 보관해야 함
- ✓ 보관 의무는 공시가 서면으로 인정되었는지 여부와 관계없이 적용

5.9 대리인 관계 창설 없이 상대방 지원하기

한 클라이언트의 의뢰를 받은 라이선스 소유자가 추가 보상 없이 상대방(미대리 또는 제한적 서비스 대리인)에게 거래 정보 또는 지원을 제공하는 경우, 총 과실(gross negligence) 또는 고의적 위법행위(willful misconduct)를 제외하고 책임을 지지 않으며, 이로 인해 중개인 관계를 창설하지 않습니다. 라이선스 소유자는 상대방에게 서비스 비용을 청구할 수 있으며, 이러한 지불은 중개인 관계를 창설하지 않지만 보통 수준의 주의의무(ordinary standard of care)를 따릅니다.

- ✓ 상대방에게 정보/지원을 제공하는 것은 중개인 관계를 창설하지 않습니다
- ✓ 그러한 무보상 지원에 대한 책임은 총 과실 또는 고의적 위법행위에 대해서만 발생합니다
- ✓ 상대방에게 서비스에 대한 수수료를 청구하는 것은 대리인 관계를 창설하지 않지만 보통 수준의 주의의무를 부과합니다

5.10 부동산 소유권 이익 공개 의무

공인중개사가 자신, 가족 구성원, 자신의 중개업소, 중개업소의 구성원, 또는 자신이 소유권 이익을 가진 실체가 부동산을 매매하거나 임차하고 있다는 것을 알고 있거나 알아야 하며, 공인중개사가 거래 당사자인 경우, 자신이 공인중개사임을 서면으로 공개하고 그러한 소유권 이익이 존재하거나 존재할 것임을 공개해야 합니다. 공개는 특정 부동산에 대한 실질적인 논의가 있을 때 매수인, 매도인, 임차인, 또는 임대인에게 이루어집니다.

- ✓ 거래 당사자인 공인중개사는 자신이 공인중개사임을 서면으로 공개해야 함
- ✓ 자신, 가족, 중개업소, 중개업소 구성원, 또는 자신이 소유한 실체의 모든 소유권 이익을 공개해야 함
- ✓ 특정 부동산에 대한 실질적인 논의 시 공개 필요

5.11 이중대리인 철회 및 소송원인 부재

이중대리인/대리인이 필수 중개업 공시를 수행하는 것에 대해 소송원인이 발생하지 않으며, 이를 수행하는 것이 어떤 중개업 관계도 종료하지 않습니다. 공시된 이중대리를 동의하기를 거부하는 고객을 대리하는 것에서 면책으로 철회할 수 있으며, 다른 고객이나 거부하는 고객을 무관한 거래에서 계속 대리할 권리를 해치지 않으면서 해당 관계를 종료합니다.

- ✓ 이중대리인이 허용되거나 필수인 공시를 수행하는 것에 대해 소송원인이 발생하지 않습니다
- ✓ 고객이 이중대리에 대한 동의를 거부하면 면책으로 철회할 수 있습니다
- ✓ 철회는 다른 고객의 계속된 대리 또는 거부하는 고객의 다른 거래에서의 대리 권리를 해치지 않습니다

5.12 이중대리인 공시 양식 내용(주택)

주택 이중대리인 공시 양식은 면허소유자, 회사, 대리인의 당사자 및 역할(표준 대리인, 제한된 서비스 대리인 또는 독립 계약자)을 명시합니다. 기밀 유지 확인(한 클라이언트의 기밀 정보를 다른 클라이언트에게 공시하지 않음)을 포함해야 합니다. 기존 클라이언트 1명과 신규 클라이언트 1명의 경우, 면허소유자가 제안/재제안 조건, 부동산 적합성/상태, 수리 또는 분쟁에 대해 조언할 수 없으며, 클라이언트 필요사항에 대한 지식이 부족할 수 있고, 어느 당사자든 추가 비용으로 다른 면허소유자를 고용할 수 있음을 경고해야 합니다.

- ✓ 양식은 기밀성 제한을 명시해야 합니다: 이중대리인은 한 클라이언트의 기밀 정보를 다른 클라이언트에게 공시할 수 없습니다
- ✓ 기존 클라이언트 1명과 신규 클라이언트 1명의 양식은 면허소유자가 조건, 적합성, 상태, 수리 또는 분쟁에 대해 조언할 수 없음을 경고해야 합니다
- ✓ 양식은 어느 당사자든 추가 비용으로 다른 면허소유자를 고용할 수 있음을 명시해야 합니다

5.13 상업용 부동산 거래에서의 공시된 이중 대리인

부동산 중개인은 모든 의뢰인의 서면 동의가 있을 때만 상업용 부동산 거래에서 이중 대리인/대리인으로 행동할 수 있습니다. 이중 대리인은 대리인 관계를 가지며, 이중 대리인은 독립 계약자 관계를 가집니다. 서면 동의는 공시에 서명한 모든 의뢰인에 대해 주어진 것으로 간주됩니다. 공시는 다른 정보와 결합될 경우 눈에 띄어야 하며, 기밀 유지 확인을 포함해야 합니다.

- ✓ 상업용 이중 대리인은 모든 의뢰인의 서면 동의가 필요합니다
- ✓ 동의와 공시는 공시에 서명한 모든 의뢰인에 대해 주어진 것으로 간주됩니다
- ✓ 공시는 다른 정보와 결합될 경우 눈에 띄어야 하며 기밀 유지 제한을 포함해야 합니다

5.14 보상이 중개 관계를 창설하지 않음

부동산 중개인에게 지급하거나 지급하기로 약속한 금전 또는 보상은 그 자체로는 중개인, 판매자, 임대인, 구매자 또는 임차인 간의 중개 관계를 창설하지 않습니다. 마찬가지로 구매자/임차인의 공인중개사는 단순히 공통 정보원 회사(예: MLS)를 사용하는 것만으로는 판매자, 임대인 또는 다른 공인중개사와의 중개 관계를 가진 것으로 간주되지 않습니다.

- ✓ 중개인에 대한 보상의 지급 또는 약속은 중개 관계를 창설하지 않습니다
- ✓ 공통 정보원 회사의 사용은 그 자체로는 중개 관계를 창설하지 않습니다
- ✓ 공통 정보원 회사는 공인중개사에게 중개 관계의 성질을 공시할 것을 요구할 수 있습니다

5.15 고객 및 중개인 책임 제한

고객은 일반적으로 라이선스 취득자의 허위 진술에 대해 책임이 없습니다. 단, 고객이 알았거나 알았어야 하면서 시기적절하게 수정하지 않은 경우는 제외됩니다. 또한 라이선스 취득자의 과실이나 고의적 행위에 대해서도 책임이 없습니다. 다른 중개인의 지원을 받기로 한 중개인은 그 중개인의 허위 진술(알려지고 수정되지 않은 경우 제외) 또는 과실에 대해 책임이 없습니다. 고객과 라이선스 취득자는 실제 지식만 보유합니다. 지식은 그들 사이에 추정되지 않습니다. 이러한 책임 제한은 위법적 차별적 주택 관행과 관련된 사항에는 적용되지 않습니다.

- ✓ 고객은 라이선스 취득자의 허위 진술에 대해 책임이 없습니다. 단, 고객이 알았거나 알았어야 하면서 시기적절하게 수정하지 않은 경우는 제외됩니다
- ✓ 지식과 정보는 고객과 라이선스 취득자 사이에 추정되지 않습니다. 실제 지식만 인정됩니다
- ✓ 책임 제한은 위법적 차별적 주택 관행과 관련된 사항에는 적용되지 않습니다

5.16 라이선시가 특정 거짓 정보에 대해 책임이 없는 경우

라이선시가 클라이언트, 정부 기관, 정부 기관으로부터 정보를 얻은 비정부 기관, 또는 허가/인증/등록된 전문가로부터 받은 거짓 정보를 제공한 경우, 라이선시가 그 정보가 거짓이라는 실제 지식을 가지고 있지 않았고 진실에 대해 무모한 무시를 하지 않았다면 라이선시는 책임이 없습니다. 이는 규제 조치 및 민사 소송을 포함합니다.

- ✓ 클라이언트, 정부 또는 허가 전문가로부터 얻은 거짓 정보에 대해 책임 없음
- ✓ 라이선시가 거짓 사실에 대한 실제 지식이 없었고 진실에 대해 무모한 무시를 하지 않은 경우에만 보호 적용
- ✓ 해당 장에 따른 규제 조치와 민사 소송 모두에 적용

5.17 관례법 폐지 및 기록 유지

부동산 중개 관계와 관련된 대리인의 관례법은 본 조항과 불일치하는 범위에서 명시적으로 폐지되며, 법정 체계가 지배합니다. 버지니아 부동산위원회 규정은 본 조항과 일치해야 합니다. 연방 또는 주 독점금지법을 제한하지 않습니다. 면허소유자가 유지해야 하는 모든 기록은 「통일 전자거래법」에 따라 전자 기록으로 보관할 수 있습니다.

- ✓ 관례법의 대리인 규정은 중개 관계 조항과 불일치하는 범위에서 폐지됩니다
- ✓ 부동산위원회 규정은 본 조항과 일치해야 하며, 본 조항은 독점금지법을 제한하지 않습니다
- ✓ 면허소유자가 필수적으로 유지해야 하는 기록은 「통일 전자거래법」에 따라 전자 형태로 보관할 수 있습니다

CHAPTER 6

Part I General: definitions, general fee requirements, fee schedule (18VAC135-20-10 to -15)

6.1 활성 라이센스 상태 vs. 비활성 라이센스 상태

「활성」라이센스 보유자는 양호한 상태에 있으며 주(principal) 또는 감독 브로커의 감독을 받고 있으며 버지니아 법령 54.1-2100에서 정의한 허가된 부동산 활동을 수행하고 있는 브로커 또는 세일즈퍼슨입니다. 「비활성 상태」라이센스 보유자는 주/감독 브로커의 감독을 받지 않으며 어떤 허가된 활동도 수행하지 않습니다. 라이센스 보유자가 법적으로 실무를 할 수 있으려면 활성 상태여야 하므로 이러한 구분을 이해하는 것이 필수적입니다.

- ✓ 「활성」상태는 양호한 신분, 주/감독 브로커의 감독, 그리고 54.1-2100 활동 수행을 필요로 함
- ✓ 「비활성 상태」는 감독/주 브로커가 없고 허가된 활동이 수행되지 않음을 의미함
- ✓ 라이센스 보유자는 비활성 상태에서 부동산 사업을 수행할 수 없음

6.2 주요 중개인 및 감독 중개인

「주요 중개인」은 각 회사가 지정한 개인 중개인으로서 제54.1편 제21장 및 규정 준수를 보장하고 위원회 통신을 수령할 책임이 있습니다. 개인 사업체의 경우, 개인 사업체 중개인이 주요 중개인입니다. 「감독 중개인」은 주요 중개인이 지정한 자로서 지사 또는 부동산 팀에 배정된 중개 직원 및 판매원이 제공하는 중개 서비스를 감독하거나 지정된 대리인을 감독합니다.

- ✓ 각 회사는 규제 준수를 보장하기 위해 하나의 주요 중개인을 지정해야 합니다
- ✓ 개인 사업체의 경우, 허가받은 개인 사업체 중개인이 주요 중개인입니다
- ✓ 감독 중개인은 주요 중개인이 지사, 팀 또는 지정된 대리인을 감독하기 위해 지정합니다
- ✓ 주요 중개인은 규정 준수에 관한 모든 위원회 통신 및 공지사항을 수령합니다

6.3 수업 시간 / 시계 시간 기준

「수업 시간 또는 시계 시간」은 50분의 교육을 의미합니다. 이는 면허 사전 교육, 면허 후 교육 및 계속 교육 학점 시간을 계산하는 데 매우 중요합니다.

- ✓ 1 수업 시간 또는 시계 시간은 50분의 교육과 같습니다
- ✓ 교육 요구 사항은 이러한 50분 시간으로 측정됩니다

6.4 적극적 종사 정의(40시간 기준)

「적극적 종사」는 허가된 부동산 회사 또는 개인사업체와의 활성 면허로서 54.1-2100 활동을 평균 주당 최소 40시간 이상 수행하는 것을 의미합니다. 이 기준은 중개인 경험 요건과 관련하여 일반적으로 시험에 출제됩니다.

- ✓ 「적극적 종사」는 회사 또는 개인사업체와의 활성 면허를 필요로 함
- ✓ 허가된 부동산 활동의 주당 평균 최소 40시간을 필수로 함

6.5 표준 에이전트 vs. 독립 계약자

「표준 에이전트」는 에이전시 관계에서 의뢰인을 위해 행동하거나 대리하는 면허자로서, Title 54.1의 Chapter 21 Article 3에 따른 의무를 갖습니다. 「독립 계약자」는 표준 에이전트가 아닌 다른 자격으로 의뢰인을 대리하며, 그 의무는 면허자와 의뢰인 간의 서면 계약으로 규정됩니다.

- ✓ 표준 에이전트는 Title 54.1의 Chapter 21 Article 3에 따른 법정 에이전시 의무를 갖습니다
- ✓ 독립 계약자의 의무는 의뢰인과의 서면 계약으로 규정됩니다
- ✓ 독립 계약자는 표준 에이전트가 아닌 다른 자격으로 의뢰인을 대리합니다

6.6 회사 및 개인사업자 정의

「회사」는 부동산 사업을 영위하며 18VAC135-20-20 B에 따라 별도의 중개인 회사 허가를 받아야 하는 모든 사업체 또는 개인사업(비중개인 소유자)입니다. 「개인사업자」는 Title 59.1의 Chapter 5에 따라 자신의 이름 또는 가정 명의/허가된 가명으로 사업하는 모든 개인입니다.

- ✓ 회사는 18VAC135-20-20 B에 따라 별도의 중개인 회사 허가를 받아야 합니다
- ✓ 개인사업자는 자신의 이름 또는 등록된 가명으로 사업합니다

6.7 광고 및 연락처 정보

「광고」란 허가된 부동산 활동과 관련된 모든 목적으로 모든 매체를 통해 소비자에게 배포되는 모든 통신을 의미합니다. 「연락처 정보」란 회사 또는 지점의 전화번호, 이메일 주소, 웹 주소 또는 디지털 광고에서 사용될 때의 이에 대한 디지털 링크를 의미합니다.

- ✓ 광고는 허가된 부동산 활동과 관련된 모든 매체를 통한 모든 통신을 포함합니다
- ✓ 연락처 정보에는 회사 또는 지점의 전화번호, 이메일 주소 또는 웹 주소가 포함됩니다
- ✓ 디지털 광고에서는 연락처 정보에 대한 디지털 링크를 사용할 수 있습니다

6.8 제공자 및 사립학교

「제공자」란 인가받은 대학교, 단과대학 또는 커뮤니티 칼리지, 성인 유통교육 과정을 제공하는 고등학교, 또는 사립학교를 의미합니다. 「사립학교」란 민간 소유 학교, 부동산 전문가 협회, 또는 교육부의 권한 아래에 있지 않으면서 부동산 과정 교육을 위해 위원회의 승인을 받은 관련 기관을 의미합니다.

- ✓ 제공자는 인가받은 대학교, 적격 고등학교, 및 사립학교를 포함합니다
- ✓ 사립학교는 부동산 과정을 교육하기 위해 위원회의 승인을 받아야 합니다
- ✓ 사립학교는 교육부의 권한 아래에 있지 않습니다

6.9 일반 수수료 요건

모든 수수료는 환불되지 않으며 비례 배분되지 않습니다. 위원회 또는 그 대리인이 수수료를 수령한 날짜가 수수료가 기한 내에 제출되었는지를 결정합니다. 시험 수수료는 버지니아 공공 조달법에 따라 협상된 외부 공급업체의 계약 수수료 대상이며 해당 계약에 따라 조정될 수 있습니다.

- ✓ 모든 위원회 수수료는 환불되지 않으며 비례 배분되지 않습니다
- ✓ 수수료의 적시성은 위원회 또는 그 대리인이 수령한 날짜를 기준으로 합니다
- ✓ 시험 수수료는 위원회의 외부 공급업체 계약에 따라 변동될 수 있습니다

6.10 판매원 라이선스 수수료

2026년 수수료 일정에 따라 교육/시험 또는 상호 인정으로 취득하는 판매원 라이선스는 $210에 $20 회복 기금 평가($230 합계)입니다. 판매원 갱신은 $100, 재발급은 $155입니다.

- ✓ 초기 판매원 라이선스(시험 또는 상호 인정) = $210 + $20 회복 기금 = $230
- ✓ 판매원 갱신 = $100
- ✓ 판매원 재발급 = $155

6.11 브로커 라이선스 수수료

교육/시험 또는 상호 인정을 통한 브로커 라이선스는 $265에 $20 Recovery Fund 평가액($285 총액)이 소요됩니다. 브로커 갱신은 $120이고 재설정은 $180입니다. 동시 브로커 라이선스는 $195, 동시 브로커 갱신은 $80, 동시 브로커 재설정은 $180입니다.

- ✓ 초기 브로커 라이선스(시험 또는 상호 인정) = $265 + $20 Recovery Fund = $285
- ✓ 브로커 갱신 = $120; 브로커 재설정 = $180
- ✓ 동시 브로커 라이선스 = $195; 갱신 = $80; 재설정 = $180

6.12 부연수인(Associate Broker) 정의

『부연수인』이란 주 부동산 중개인 위원회(Board)로부터 브로커 면허를 취득한 개인 면허소유자로서, 주된 브로커(principal broker)로 지정되지 않은 자를 말합니다. 이는 브로커 면허를 보유하지만 회사의 주된 브로커로서 역할을 하지 않는 브로커들을 구별합니다.

- ✓ 부연수인은 브로커 면허를 보유하지만 주된 브로커가 아닙니다
- ✓ 오직 개인 면허소유자만이 부연수인이 될 수 있습니다

6.13 회사 및 지점 사무실 라이선스 수수료

회사 라이선스는 $350에 $20 회복 기금 평가액($370 총액)이 필요하며, 회사 라이선스 갱신은 $240이고 재등록은 $370입니다. 지점 사무실 라이선스는 $265이고, 지점 사무실 갱신은 $135이며, 지점 사무실 재등록은 $205입니다.

- ✓ 초기 회사 라이선스 = $350 + $20 회복 기금 = $370; 갱신 = $240; 재등록 = $370
- ✓ 지점 사무실 라이선스 = $265; 갱신 = $135; 재등록 = $205

6.14 사업체 및 거래 수수료

사업체로서의 판매사원 또는 중개인 면허는 $265 + $20 회복기금($285)이 소요되며, 갱신은 $135, 재발급은 $205입니다. 이전 및 활성화 신청은 각각 $90입니다. 판매사원 면허로의 변경 또는 중개인 면허로의 업그레이드는 각각 $120입니다.

- ✓ 사업체 면허 = $265 + $20 = $285; 갱신 = $135; 재발급 = $205
- ✓ 이전 신청 = $90; 활성화 신청 = $90
- ✓ 판매사원으로 변경 = $120; 중개인으로 업그레이드 = $120

6.15 교육 제공자 및 강사 수수료

사립학교 인증서는 $265이고, 갱신은 $135, 재등록은 $205입니다. 선행 면허 교육 강사 인증서는 $265이고, 갱신은 $115, 재등록은 $170입니다. $20 회복기금 평가는 Va. Code 54.1-2113에 따라 지정된 경우에만 적용됩니다.

- ✓ 사립학교 인증서 = $265; 갱신 = $135; 재등록 = $205
- ✓ 선행 면허 교육 강사 인증서 = $265; 갱신 = $115; 재등록 = $170
- ✓ 회복기금 평가는 Va. Code 54.1-2113에 따라 적용됨

CHAPTER 7

Part II Entry: firm license, qualifications for individual licensure, business entity licenses, concurrent licenses, exchange to salesperson, universal license recognition, activation or transfer (18V

7.1 회사 라이센스 요건

모든 회사는 개인 라이센스와는 별도로 구분되는 부동산 거래 사업 전에 회사 라이센스를 취득해야 합니다. 브로커 소유 개인사업은 회사 라이센스를 보유할 필요가 없지만, 비브로커 소유 개인사업자, 파트너십, 협회, LLC 또는 법인은 반드시 취득해야 합니다. 신청자는 대중에게 공개된 이름을 공시하고, 주(State) 법인위원회에 상호명/가공명을 등록하며, 사업장 주소를 공시하고, 버지니아 법에 따라 조직되었거나 버지니아에서 사업 거래 권한이 있어야 합니다. 각 회사는 활성 라이센스를 가진 주 브로커(principal broker)가 있어야 합니다.

- ✓ 브로커 소유 개인사업은 회사 라이센스가 필요하지 않으며, 비브로커 소유 법인은 필수
- ✓ 회사 라이센스는 중개사무소에 종사하는 개인 라이센스와 별도로 구분됨
- ✓ 상호명 또는 가공명은 주(State) 법인위원회에 등록해야 함 (Ch. 5, Title 59.1)
- ✓ 각 회사는 활성 라이센스를 가진 주 브로커가 있어야 함

7.2 개인 면허 취득 자격

개인 판매원 또는 중개인 면허 신청자는 최소 18세 이상이어야 하며 고등학교 졸업장 또는 동등 자격을 소유해야 합니다. 신청자는 모든 관할권의 모든 위원회로부터의 징계 조치(면허 정지, 취소, 자진 반납, 벌금 또는 교육 이수)를 보고해야 합니다. 위원회는 행정 절차법에 따른 검토 권리와 함께 과거 조치를 사유로 면허를 거부할 수 있습니다. 신청자는 지문 채취에 응해야 하며 특정 범죄를 공개하고 규정 및 Title 54.1의 Chapter 21을 읽고 이해했음을 확인하는 진술서에 서명해야 합니다.

- ✓ 신청자는 최소 18세 이상이어야 하며 고등학교 졸업장 또는 동등 자격을 소유해야 함
- ✓ 신청자는 모든 관할권에서 전문직/직업 면허에 대한 모든 징계 조치를 보고해야 함
- ✓ 신청자는 지문 채취에 응해야 하며 지난 5년 내 경범죄(사기/부정직, 성범죄, 비마리화나 마약 배포 또는 폭행) 유죄 판결과 모든 중범죄 유죄 판결을 공개해야 함
- ✓ 신청자는 해당 장과 Title 54.1의 Chapter 21을 읽고 이해했음을 확인하는 진술서에 서명해야 함

7.3 부동산 중개인 면허 경력 요건

부동산 중개인으로서 면허를 받으려는 지원자는 신청 직전 48개월 중 36개월 이상을 부동산 중개사원으로 적극 종사해야 합니다. 이 경력은 지원자가 경력을 쌓을 당시 근무했던 주요 중개인 또는 감독 중개인이 확인해야 합니다.

- ✓ 중개인 지원자는 신청 직전 48개월 중 36개월 이상을 중개사원으로 적극 종사해야 함
- ✓ 경력은 주요 중개인 또는 감독 중개인이 확인해야 함

7.4 지점 사무소 라이선스 요구사항

주 내에서 주요 중개인이 둘 이상의 사업장을 유지하는 경우, 회사 신청서에 기재된 주요 사업장 이외의 각 추가 사업장에 대해 지점 사무소 라이선스를 취득해야 합니다. 지점 사무소 라이선스는 지점 위치에서 유지되어야 하며, 신청서는 회사명, 지점 위치 및 해당 지점의 감독 중개인을 공시해야 합니다.

- ✓ 주요 사업장 이외의 각 추가 사업장에 대해 지점 사무소 라이선스가 필요합니다
- ✓ 신청서는 회사명, 지점 위치 및 감독 중개인을 공시해야 합니다
- ✓ 지점 사무소 라이선스는 지점 사무소 위치에서 유지되어야 합니다

7.5 추가 자격 요건 - 시험 및 교육

초기 면허 신청자는 면허 시험에 응시하기 전에 모든 필수 과정을 이수해야 하며, 완전한 신청서를 제출하기 12개월 이내에 필기 시험에 합격해야 합니다. 시험 진행 절차를 따르지 않으면 면허 거부의 사유가 될 수 있습니다. 위원회는 재량에 따라 교육 및 경력 요건을 면제할 수 있습니다.

- ✓ 신청자는 면허 시험에 응시하기 전에 모든 필수 과정을 이수해야 합니다
- ✓ 신청자는 완전한 신청서를 제출하기 12개월 이내에 필기 시험에 합격해야 합니다
- ✓ 위원회는 재량에 따라 교육 및 경력 요건을 면제할 수 있습니다

7.6 상호 인정 면허 취득 요건

상호 인정을 통해 세일즈퍼슨 또는 브로커 면허를 신청하는 지원자는 신청 12개월 이내에 버지니아 부동산 면허법 및 규정에 관한 필기시험에 합격해야 합니다. 지원자는 실질적으로 동등한 시험에 합격하여 주 외 면허를 취득했으며 실질적으로 동등한 교육 요건을 충족해야 합니다. 브로커 상호 인정 신청자는 추가로 직접적인 지식을 가진 사람으로부터 검증된 지난 48개월 중 36개월 동안 적극적으로 종사한 경험이 있어야 합니다.

- ✓ 상호 인정 신청자는 신청 12개월 이내에 버지니아 법률 및 규정 시험에 합격해야 합니다
- ✓ 주 외 면허는 실질적으로 동등한 시험 및 교육을 통해 취득되어야 합니다
- ✓ 브로커 상호 인정 신청자는 직접적인 지식을 가진 사람으로부터 검증된 지난 48개월 중 36개월의 적극적 종사 경험이 필요합니다

7.7 사업체 판매자 또는 중개인 라이선스

개인 자격 요건 외에도, 사업체로서 판매자 또는 중개인 라이선스를 신청하는 경우, 부동산 사업에 적극적으로 참여하는 모든 소유자 또는 임원이 개별 판매자 또는 중개인 라이선스를 보유해야 합니다. 사업체 라이선스는 개인 라이선스를 대체하지 않습니다. 둘 이상의 라이선스 소유자가 참여할 수 있습니다. 사업체는 버지니아 법에 따라 조직되어야 하며 주 법인청에 영업명/가명을 등록해야 합니다.

- ✓ 부동산 사업에 적극적으로 참여하는 모든 소유자 또는 임원은 개별 라이선스를 보유해야 합니다
- ✓ 사업체 라이선스는 개인 라이선스를 대체하지 않습니다
- ✓ 사업체는 버지니아 법에 따라 조직되어야 하며 주 법인청에 영업명/가명을 등록해야 합니다

7.8 동시 면허 (Concurrent Licenses)

브로커가 동시에 두 개 이상의 회사에서 활동하기 위해서는 동시 면허 신청서를 제출하여 동시 면허를 취득해야 하며, 이는 각 회사의 주요 브로커(principal broker)로부터 승인을 받아야 합니다. 각 동시 면허마다 수수료가 필요합니다.

- ✓ 두 개 이상의 회사에서 활동하는 브로커는 동시 면허를 취득해야 합니다
- ✓ 동시 면허 신청서는 각 회사의 주요 브로커로부터 승인을 받아야 합니다
- ✓ 각 동시 면허마다 수수료가 필요합니다

7.9 보편적 면허 인정 - 인접 주

위원회는 다음 조건을 충족하는 인접 주에서 면허를 취득한 개인에게 보편적 면허 인정에 따라 중개인 또는 판매원 면허를 발급합니다: 유사한 업무 범위의 현재 유효한 면허를 보유하고 있으며 미해결 불만 사항이 없고 양호한 상태임; 지문 채취/공시 요건을 충족함; 공중 해악 또는 면허 보호관찰/정지/취소와 관련된 징계를 받지 않음; 호혜 수수료를 납부함; 그리고 버지니아 부동산 시험에 합격함.

- ✓ 인접 주 신청자는 유사한 업무 범위로 양호한 상태의 현재 유효한 면허를 보유해야 합니다
- ✓ 신청자는 호혜 수수료를 납부하고 버지니아 부동산 시험에 합격해야 합니다
- ✓ 신청자는 공중 해악으로 인한 징계를 받거나 면허 보호관찰/정지/취소를 당하지 않아야 합니다

7.10 보편적 면허 인정 - 타주

다른 (인접하지 않은) 주, 준주 또는 미국 관할권에서 면허를 소유한 개인의 경우, 이사회는 개인이 최소 3년 동안 유효한 유사 범위의 면허를 보유했으며, 주 시험에 합격하고 교육/교육/경험 요건을 충족한 후 면허를 받았고, 미해결 불만 사항이 없는 양호한 상태에 있으며, 지문 채취 요건을 충족했고, 징계 불이익이 없으며, 수수료를 지불하고 버지니아 부동산 시험에 합격한 경우 보편적 면허 인정 하에 면허를 발급합니다.

- ✓ 신청자는 최소 3년 동안 유효한 유사 범위의 면허를 소유했어야 함
- ✓ 신청자는 원래 주 시험에 합격했고 교육/교육/경험 요건을 충족했어야 함
- ✓ 신청자는 버지니아 부동산 시험에 합격하고 호혜 수수료를 지불해야 함

7.11 비활성 라이선스 활성화

비활성 라이선스 소유자는 라이선스가 있는 회사 또는 개인사업자와 함께 위원회 활성화 양식을 사용하여 라이선스를 활성화할 수 있습니다. 라이선스 소유자는 위원회에서 라이선스가 발급될 때까지 라이선스 활동을 수행할 수 없습니다. 라이선스가 30일 이상 비활성 상태였던 경우 활성화 전 2년 이내에 계속 교육을 완료해야 합니다. 3년 이상 비활성 상태였던 라이선스 소유자는 현재의 라이선스 전 교육 요구 사항을 충족해야 합니다.

- ✓ 라이선스 소유자는 활성화된 라이선스가 위원회에서 발급될 때까지 라이선스 활동을 수행할 수 없습니다
- ✓ 30일 이상 비활성 상태였던 경우 활성화 전 2년 이내에 계속 교육(CE)을 완료해야 합니다
- ✓ 3년 이상 비활성 상태였던 라이선스는 현재의 라이선스 전 교육 요구 사항을 충족해야 합니다

7.12 회사 간 라이선스 이전

라이선시는 이전 신청서와 필수 수수료를 제출하여 한 개의 허가된 회사 또는 개인사업체에서 다른 회사로 이전할 수 있습니다. 신청서에는 라이선시의 활동을 담당할 새로운 주요 담당자 또는 감독 브로커의 서명이 포함되어야 합니다. 이전은 해당 브로커가 신청서를 실행할 때 유효합니다. 같은 회사 내 지점 간 이전에는 수수료가 부과되지 않습니다.

- ✓ 이전 신청서에는 새로운 주요 담당자 또는 감독 브로커의 서명이 필요합니다
- ✓ 이전은 새로운 브로커가 신청서를 실행할 때 유효합니다
- ✓ 같은 회사 또는 개인사업체 내 지점 간 이전에는 수수료가 부과되지 않습니다

7.13 지점 사무실 면허가 필요 없는 위치

다음의 경우 지점 사무실 면허가 필요하지 않습니다: 브로커가 소유/임차/독점적으로 통제하지 않는 위치(공중에 정기적인 부동산 활동 장소로 알려진 경우 제외); 자동차 또는 선박; 무역박람회나 박람회와 같은 일반 광고 목적만의 장소; 주거지(공중에 정기적인 활동 장소로 알려진 경우 제외); 우편함 또는 메일 드롭; 커피숍이나 레스토랑과 같은 공공 장소.

- ✓ 자동차, 선박, 무역박람회/박람회, 우편함 또는 레스토랑과 같은 공공 장소에서는 지점 면허가 필요하지 않습니다
- ✓ 주거지 또는 비독점적 위치는 공중에 정기적인 부동산 활동 장소로 알려진 경우에만 지점 면허가 필요합니다

7.14 브로커 라이선스를 세일즈퍼슨으로 교환

브로커 라이선스를 세일즈퍼슨 라이선스로 교환하려는 브로커는 적절한 수수료와 함께 완전한 신청서를 제출해야 합니다. 교환 시, 라이선시는 현재 보유한 모든 브로커 라이선스가 소멸됨에 동의합니다. 라이선시가 나중에 다시 브로커가 되기를 원하는 경우, 현재 브로커 시험에 합격하고 신청 시점에 유효한 현재 교육 및 경력 요건을 충족해야 합니다.

- ✓ 세일즈퍼슨 라이선스로의 교환은 현재 보유한 모든 브로커 라이선스의 소멸을 초래합니다
- ✓ 다시 브로커가 되려면, 라이선시는 현재 브로커 시험에 합격하고 현재 교육 및 경력 요건을 충족해야 합니다

7.15 보편적 라이센스 인정 - 면허 불필요 주(State)

면허 취득이 필요하지 않은 주에서 3년 이상의 경험을 가진 개인은 모든 경험, 교육 및 훈련 요건을 충족한 것으로 간주됩니다. 시험 응시 자격을 얻으려면 지원자는 해당 주에서 판매원 또는 중개인으로서 최소 3년의 경험을 입증해야 하며, 지문 채취 요건을 충족해야 하고, 징계 불이익이 없어야 하며, 수수료를 납부해야 합니다. 이러한 개인들도 최초 지원자에게 요구되는 모든 시험에 합격해야 합니다.

- ✓ 면허 불필요 주에서의 3년 경험은 경험, 교육 및 훈련 요건을 만족합니다
- ✓ 지원자는 18VAC135-20-35에 따른 최초 지원자에게 요구되는 모든 시험에 합격해야 합니다

CHAPTER 8

Parts III–IV Renewal and reinstatement: renewal period, salesperson post-license education, continuing education, renewal procedures, failure to renew, status before reinstatement, board discretion to

8.1 라이선스 갱신 기간 및 만료

판매원, 브로커 및 회사 라이선스는 라이선스에 표시된 발급월의 마지막 날로부터 2년 후에 만료됩니다. 유일한 예외는 동시 브로커 라이선스로, 원본 브로커 라이선스와 동일한 날짜에 만료됩니다.

- ✓ 판매원, 브로커 및 회사 라이선스는 발급월의 마지막 날로부터 2년 후에 만료됩니다
- ✓ 동시 브로커 라이선스는 원본 브로커 라이선스와 동일한 날짜에 만료됩니다
- ✓ 만료 날짜는 라이선스 자체에 표시됩니다

8.2 갱신 시 부동산중개사 계속교육 요건

이후 갱신을 위해 활동 중인 부동산중개사는 각 라이선스 기간마다 최소 16시간의 계속교육을 이수해야 합니다. 이 중 11시간은 필수 과목으로, 공정한 주택 법률 2시간, 윤리 및 행동 기준 3시간, 부동산중개업 2시간, 부동산 계약(계약 원칙, 양식, 에스크로 예치금/계좌) 2시간, 법적 업데이트 및 신흥 트렌드(홍수 지역 및 국가 홍수보험 프로그램 포함) 2시간으로 구성됩니다. 나머지 5시간의 선택 과목은 부칙 B 목록에서 선택합니다.

- ✓ 활동 중인 부동산중개사는 각 라이선스 기간마다 16시간의 계속교육을 이수해야 함
- ✓ 11시간은 위원회에서 요구하는 필수 과목이며, 5시간은 선택 과목임
- ✓ 필수 과목에는 공정한 주택 2시간, 윤리 3시간, 중개업 2시간, 계약 2시간, 법적 업데이트/신흥 트렌드 2시간이 포함됨

8.3 갱신 시 브로커 계속교육 요건

활동 중인 브로커는 각 라이선스 기간마다 최소 24시간의 계속교육을 이수해야 합니다. 이 중 19시간은 필수 과정입니다: 에이전트 및 중개업소 감독 및 관리 8시간(이 중 2시간은 본 장 및 Title 54.1의 Chapter 21에 따른 브로커 감독 요건 다루기), 공정한 주택 거래 2시간, 윤리 및 행동 기준 3시간, 부동산 중개 2시간, 부동산 계약 2시간, 법률 업데이트 및 신흥 추세 2시간(홍수 지역/NFIP). 나머지 5시간의 선택 과정은 subsection B에서 선택합니다.

- ✓ 활동 중인 브로커는 각 라이선스 기간마다 24시간의 계속교육을 이수해야 함
- ✓ 19시간은 필수 과정이고 5시간은 선택 과정임
- ✓ 필수 8시간은 감독/관리를 다루며, 그 중 2시간은 브로커 감독 요건에 관한 것

8.4 갱신 실패 및 재등록 요건

모든 재등록 신청자는 18VAC135-20-95 또는 -101의 교육 요건을 충족해야 합니다. 활성화를 원하는 경우 교육을 완료해야 하며, 비활성 면허 재등록은 CE(계속교육)를 요구하지 않습니다. 만료일로부터 30일 이내에 갱신(수수료 영수증 포함)을 완료하지 않으면 재등록 수수료가 필요합니다. 면허는 만료 후 1년 이내에 재등록 수수료를 지불하여 재등록할 수 있습니다.

- ✓ 갱신이 만료일로부터 30일 이내에 완료되지 않으면 재등록 수수료가 적용됩니다.
- ✓ 면허는 만료 후 1년 이내에 재등록 수수료를 지불하여 재등록할 수 있습니다.
- ✓ 비활성 면허 재등록은 CE를 요구하지 않으며, 면허 활성화는 교육이 필요합니다.

8.5 재허가 기간 및 만료 면허의 결과

재허가된 면허는 동일한 면허 번호를 유지하며 이전 만료일로부터 2년 후의 만료일이 지정됩니다. 만료 후 1년이 경과하면 어떤 상황에서도 면허를 재허가할 수 없으며, 지원자는 현재의 모든 교육 및 시험 요구 사항을 충족하고 신규 지원자로 신청해야 합니다. 어떤 개인, 기관 또는 회사도 만료된 면허로 § 54.1-2100에 정의된 활동을 수행할 수 없으며, 이를 위반하면 무면허 활동으로 간주되어 기소 대상이 될 수 있습니다.

- ✓ 재허가된 면허는 동일한 번호를 유지하며 이전 만료일로부터 2년 후에 만료됨
- ✓ 만료 후 1년이 경과하면 재허가가 불가능하며 신규 지원자로 다시 신청해야 함
- ✓ 만료된 면허로 부동산 업무를 수행하는 것은 무면허 활동으로 간주되어 기소 대상이 될 수 있음

8.6 면허 후 교육 과목 구성

신입 부동산 중개인을 위한 30시간 면허 후 교육 과정은 총 30시간으로 구성된 9개의 필수 과목으로 나뉩니다: 공정주택법/장애인차별금지법/시민권 2시간, 부동산법 및 규정 6시간, 윤리 및 행동 기준 3시간, 현재 산업 이슈 및 동향 2시간, 중개인 법률 3시간, 계약서 작성 6시간, 위험 관리 3시간, 에스크로 요건 3시간, 부동산 관련 재무 2시간.

- ✓ 총 30시간이 9개 필수 과목으로 분할됨
- ✓ 가장 큰 배분은 부동산법/규정 및 계약서 작성 각 6시간
- ✓ 에스크로 요건 3시간과 중개인 법률 3시간 포함

8.7 비활성 면허증 소유자 및 군 복무 면제

비활성 중개인 및 판매원은 갱신 조건으로 계속교육 과정을 이수할 필요가 없습니다. 미군에 현역으로 소집되거나 배치된 활성 면허증 소유자는 현역 복무 또는 배치에서 해제된 후 6개월 이내에 필수 과정을 이수할 수 있습니다.

- ✓ 비활성 중개인 및 판매원은 갱신 조건으로서 CE 면제 대상입니다
- ✓ 배치된 활성 면허증 소유자는 해제 후 6개월 이내에 필수 과정을 이수해야 합니다

8.8 공정주택 교육 대체 선서서

면허 기간 동안 주거용 부동산 중개업, 주거용 관리 또는 주거용 임차를 수행하지 않으며 수행하지 않을 것임을 인증하는 공증된 선서서를 제출하는 면허소유자는 공정주택 교육을 받을 필요가 없습니다. 대신, 해당 면허소유자는 기타 적용 가능한 연방 및 주(州) 차별 금지법 및 규정에 관한 교육을 받아야 합니다.

- ✓ 주거용 업무 미수행을 인증하는 공증된 선서서는 공정주택 교육 요건을 면제함
- ✓ 면허소유자는 대신 기타 적용 가능한 연방/주 차별 금지법에 관한 교육을 받아야 함

8.9 다중 관할권 라이선스 소유자 CE 요구사항

여러 관할권에서 라이선스를 받은 판매사원은 16시간의 CE를 완료해야 하며, 동일한 11시간의 필수 위원회 승인 시간을 포함하되, 나머지 5시간의 선택 시간에 대해 다른 관할권에서 완료한 교육으로 대체할 수 있습니다. 여러 관할권에서 라이선스를 받은 중개인은 24시간의 CE를 완료해야 하며 19시간의 필수 시간을 포함하고, 5시간의 선택 시간에 대해 다른 관할권의 교육으로 대체할 수 있습니다.

- ✓ 다중 관할권 판매사원은 16시간 완료; 11시간 필수, 5시간 선택 시간에 대해 다른 주의 교육으로 대체 가능
- ✓ 다중 관할권 중개인은 24시간 완료; 19시간 필수, 5시간 선택 시간에 대해 다른 주의 교육으로 대체 가능
- ✓ 필수 위원회 승인 과목은 대체할 수 없음

8.10 계속교육 문서, 강사 학점 및 이월

면허소유자는 계속교육 증명서를 3년간 보관하고 위원회 요청 시 제출해야 하며, 미이행 시 면허갱신 거부 또는 징계를 받을 수 있습니다. 위원회 면허소유자인 강사는 계속교육 과정 강의로 계속교육 학점을 취득할 수 있습니다. 면허만료 6개월 이내에 취득한 초과 계속교육 학점은 다음 2년 갱신기간으로 이월됩니다.

- ✓ 계속교육 기록은 3년간 보관하고 위원회 요청 시 제출해야 함
- ✓ 면허소유자 강사는 계속교육 과정 강의로 학점을 취득할 수 있음
- ✓ 만료 6개월 이내에 취득한 초과 학점은 다음 갱신기간으로 이월됨

8.11 갱신 절차

라이선스 만료일 전에 위원회는 라이선스 소유자에게 갱신 통지를 보내며, 갱신을 원하는 각 라이선스 소유자는 만료일 전에 18VAC135-20-15에 명시된 적절한 수수료를 반환해야 합니다. 위원회의 갱신 통지를 받지 못했다는 것이 라이선스 소유자의 갱신 의무를 면제하지 않습니다.

- ✓ 위원회는 만료 전에 갱신 통지를 보내고, 라이선스 소유자는 만료일 전에 필요한 수수료를 제출해야 합니다
- ✓ 갱신 통지를 받지 못했다는 것이 갱신 의무를 면제하지 않습니다

8.12 재등록 전 면허 소유자의 지위

면허를 재등록하는 면허 소유자는 중단 없이 계속 면허를 유지한 것으로 간주되며, 면허가 실효된 전체 기간 동안 위원회의 징계 권한 하에 있고, 그 기간 동안 수행한 활동에 대해 책임을 진다.

- ✓ 재등록된 면허 소유자는 중단 없이 계속 면허를 유지한 것으로 취급된다
- ✓ 면허 소유자는 실효 기간 동안 위원회의 징계 권한 하에 있으며 그 기간의 활동에 대해 책임을 진다

8.13 갱신 또는 재인허가 거부에 대한 위원회의 재량권

위원회는 다음의 이유로 라이선스의 갱신 또는 재인허가를 거부할 수 있습니다: (i) 초기 라이선스 거부 또는 현재 라이선스 소유자에 대한 징계와 동일한 사유; (ii) 라이선스 계약 또는 기타 위원회 명령의 조건을 충족하지 못함; 또는 (iii) 위원회가 부과한 금전적 벌금 및 비용과 발생한 이자를 전액 납부하지 못함.

- ✓ 갱신/재인허가는 위원회가 초기 라이선스를 거부하거나 라이선스 소유자에게 징계를 내릴 수 있는 동일한 이유로 거부될 수 있습니다
- ✓ 위원회 계약 또는 명령의 조건 충족 실패로 거부가 허용됩니다
- ✓ 위원회가 부과한 미납 벌금, 비용 및 발생한 이자로 거부가 허용됩니다

CHAPTER 9

Part V Standards of practice (a): grounds for disciplinary action, place of business, duties of supervising broker, maintenance of licenses, escrow account maintenance and management (18VAC135-20-155

9.1 위원회의 징계 조치 사유

부동산 위원회는 라이선스 또는 인증서 소유자가 해당 법령 및 규정을 위반했거나(또는 다른 사람들과 함께 위반에 협력했을 때) 금전 벌칙을 부과하고 라이선스 또는 인증서를 정지 또는 취소할 권한을 가집니다. 징계 권한은 제54.1편 제21장, 제54.1-201조 제A항 제7절, 제54.1-202조 및 행정절차법에 따라 발생합니다.

- ✓ 위원회는 제54.1편 제1장, 제2장, 제3장 및 제21장, 제55.1편 제10장 또는 위원회 규정 위반에 대해 금전 벌칙을 부과하고 라이선스 또는 인증서를 정지 또는 취소할 수 있습니다
- ✓ 다른 사람들과 함께 규정을 위반하는 것은 그 자체로 징계 대상이 되는 행위입니다
- ✓ 라이선스 소유자는 행위가 개인 자격으로 수행되었는지 또는 부동산 라이선스 소유자로서 수행되었는지에 관계없이 위반 혐의로 기소될 수 있습니다

9.2 감시 브로커의 의무

§ 54.1-2110.1의 법정 의무 외에도, 감시 브로커는 중개 서비스 감시, 면허취득자만이 면허 활동을 수행하도록 보장, 무면허자 감시, 그리고 협력 브로커에 대한 대응의 구체적인 규제 의무를 갖습니다.

- ✓ 적시에 중개 서비스에 대한 감시를 제공해야 함
- ✓ 면허가 필요한 활동을 면허취득자만이 수행하도록 보장하기 위해 합리적인 조치를 취해야 함(18VAC135-20-335 A 참조)
- ✓ 회사 또는 그 면허취득자와 관련된 모든 무면허자 또는 단체에 대한 적절한 감시를 제공해야 함(18VAC135-20-335 B 참조)
- ✓ 협력 브로커의 문의에 합리적인 주의와 신속함으로 대응해야 함

9.3 일반 에스크로 계좌 유지 요구사항

에스크로에 돈을 보유하는 회사 및 개인사업자는 특정한 명칭, 라벨링 및 책임 요구사항을 갖춘 연방 보험 에스크로 계좌를 유지해야 합니다. 주 중개인이 주된 책임을 집니다.

- ✓ 에스크로에 돈을 보유하는 경우, 회사 또는 개인사업자는 부동산 거래에서 받은 모든 자금에 대해 하나 이상의 연방 보험 에스크로 계좌를 유지해야 함
- ✓ 에스크로 계좌는 회사 또는 개인사업자가 면허를 받은 이름으로 개설되어야 함
- ✓ 주 중개인이 이러한 계좌에 대해 책임을 지며 서명 권한을 보유해야 하고, 감시 중개인 및 기타 서명자도 책임을 질 수 있음
- ✓ 모든 해당 계좌, 수표 및 은행 명세서는 「에스크로」로 라벨링되어야 하며 금융기관에서 에스크로 계좌로 지정되어야 함
- ✓ 에스크로 계좌 잔액은 항상 보유하기로 지정된 모든 자금을 설명할 수 있을 만큼 충분해야 함

9.4 에스크로 예치금 및 라이센스 소유자 자금

특정 자금은 에스크로에 예치되어야 하며, 라이센스 소유자의 미래 수익이 임시로 에스크로에 있을 수 있지만, 별도로 구분되어야 하며 라이센스 소유자에게 직접 지급되어서는 안 됩니다.

- ✓ 계약금, 성실금, 정산금, 신청 예치금, 임차료, 임차 보증금 및 마감 비용으로 선급된 금액은 모든 당사자가 서면으로 달리 동의하지 않는 한 에스크로에 예치되어야 합니다
- ✓ 궁극적으로 라이센스 소유자에게 속하는 자금은 별도로 구분되면 에스크로에 있을 수 있지만, 만기가 되면 라이센스 소유자가 아닌 회사에 지급되어야 합니다
- ✓ 궁극적으로 라이센스 소유자에게 속할 수 있는 금액은 6개월 이내의 간격으로 인출되고 라이센스 소유자가 항상 라이센스 소유자에게 속하는 총 자금과 회사에 속하는 자금을 정확하게 식별할 수 있다면 혼합으로 구성되지 않습니다

9.5 에스크로 자금의 처리 및 지급

매매 및 임차 거래의 에스크로 자금은 특정 법령 조항에 따라 처리되어야 합니다. 라이선스 소유자는 자금에 대한 제한된 권리만 가지며, 충분한 입금 없이 자금을 지급할 수 없으며 마감 비용을 부당하게 공제할 수 없습니다.

- ✓ 인준 시 성실금 예치금은 § 54.1-2108.2에 따라 입금, 처리 및 지급되어야 합니다.
- ✓ 라이선스 소유자는 모든 당사자가 서면으로 달리 동의하지 않는 한 거래가 완결될 때까지 성실금 예치금 또는 수수료의 일부를 받을 권리가 없습니다.
- ✓ 임차 자금(신청금, 보증금, 임차료)은 § 54.1-2108.1에 따라 에스크로에 입금되어야 하며, 보증금 및 선납 임차료는 버지니아 주거용 임대인・임차인법(Title 55.1 Chapter 12)을 따릅니다.
- ✓ 라이선스 소유자는 개별 고객 또는 관련 부동산에 대해 충분한 자금이 입금되지 않은 경우 에스크로 자금을 지급할 수 없습니다.
- ✓ 모든 당사자가 서면으로 동의하지 않는 한 마감 비용(예: 감정평가, 보험, 신용조회 수수료)을 예치금이나 계약금에서 공제할 수 없습니다.
- ✓ 이자 부리는 계좌의 경우 이자 지급에 관한 서면 공시가 작성 시점에 계약서에 명시되어야 합니다.

9.6 에스크로 자금의 부적절한 관리

규정은 자금 혼합 및 적절한 입금 실패를 포함하여 부적절한 에스크로 처리를 구성하는 특정 행위를 정의합니다. 이러한 행위는 징계의 근거가 됩니다.

- ✓ 계약서에서 인정하지 않고 어음, 양도 불가능한 증서 또는 쉽게 양도할 수 없는 것을 보증금으로 받아들이는 것은 부적절합니다.
- ✓ 자금 혼합은 중개인이 의뢰인의 자금을 중개인 자신의 자금 또는 중개인의 법인, 회사 또는 협회의 자금과 섞을 때 발생하며, 에스크로 자금을 CD 구입에 사용하고 이를 저당잡거나 가설하거나 중개인의 통제에서 원본을 제거하는 것은 자금 혼합을 구성합니다.
- ✓ 에스크로 자금을 해당 자금만 받도록 지정된 계좌에 입금하지 않는 것(소규칙 A 1에 따라)은 부적절합니다.

9.7 영업소 표시 요건

모든 주요 중개인(principal broker)은 주된 영업소에서 특정 라이선스를 대중에게 쉽게 이용할 수 있도록 보관해야 하며, 각 지점은 자체의 표시 요건을 가지고 있습니다. 이는 대중이 해당 위치에서 영업 행위를 수행할 수 있는 권한을 가진 자를 확인할 수 있도록 보장합니다.

- ✓ 주된 영업소는 대중이 쉽게 이용할 수 있는 위치에 다음을 구비해야 합니다: 회사 라이선스, 주요 중개인 라이선스, 그리고 회사와 활동 중인 모든 영업사원 및 중개인의 라이선스
- ✓ 각 지점은 대중이 쉽게 이용할 수 있는 위치에 지점 라이선스와 해당 지점에 배정된 모든 영업사원 또는 중개인의 명단을 구비해야 합니다

9.8 위원회에 현재 이름 및 주소 유지

공인중개사는 위원회에 현재 이름과 주소를 알려야 하며, 정해진 기한 내에 변경 사항을 보고해야 하고, 직업명에 관한 규칙을 따라야 합니다. 공인중개사가 주소를 업데이트하지 않아 발생한 통신 누락에 대해 위원회는 책임을 지지 않습니다.

- ✓ 판매원과 개인 중개인은 위원회에 현재 이름 및 집 주소를 알려야 하며, 변경 사항을 서면으로 30일력일 내에 보고해야 함
- ✓ 주요 중개인은 위원회에 현재 회사, 지점 및 사업체 이름과 주소를 알려야 하며, 변경 사항을 서면으로 30일력일 내에 보고해야 함; 물리적 주소 필수
- ✓ 직업명은 사용 전에 위원회에 등록한 경우에만 사용 가능하며, 이름의 성 또는 이름을 포함해야 하고, 직함을 포함할 수 없음
- ✓ 판매원 또는 중개인은 활동 중인 개인사업체 또는 회사의 사무소에만 공인중개사 자격을 발급받음

9.9 활동 상태 해지 또는 종료 보고

라이선스 소유자의 활동 상태가 종료될 때, 회사 또는 주요 중개인은 위원회(Board)에 즉시 통지해야 합니다. 일반 라이선스 소유자인지 또는 주요 중개인인지에 따라 다른 기간과 책임 있는 당사자가 적용됩니다.

- ✓ 판매원 또는 중개인이 해고되거나 활동 상태를 종료할 때, 단독 소유자 또는 주요 중개인은 라이선스 소유자의 이름, 라이선스 번호 및 종료 날짜를 포함하여 10력일 이내에 위원회에 통지해야 합니다
- ✓ 주요 중개인이 회사의 활동 상태를 해지하거나 종료할 때, 회사는 10력일 이내에 위원회에 통지해야 합니다
- ✓ 회사 또는 사업체가 영연방에서 사업을 수행할 권한이 없을 때, 위원회는 그것이 다시 권한을 받았다는 증거를 제출할 때까지 그 라이선스를 해지할 수 있습니다

9.10 압류 상황에서의 에스크로 처리

에스크로 자금으로 보유 중인 부동산이 압류될 때, 중개인은 매매 및 임대차 거래에 대한 구체적인 법정 규정을 준수해야 하며, 여기에는 보증금 처리, 임료 징수 및 자산 관리 계약의 계속 유지가 포함됩니다.

- ✓ 중개인이 에스크로 자금을 보유하고 있는 매매 거래에서 부동산이 압류될 경우, 중개인은 § 54.1-2108.1 A 1 및 A 2를 준수해야 합니다.
- ✓ 세입자가 있는 단독주택이 압류되고 집주인이 보증금을 보유하고 있을 경우, § 54.1-2108.1 A 3에 따라 처리해야 합니다.
- ✓ 압류 판매 날짜에 이미 존재하는 자산 관리 계약은 § 54.1-2108.1 A 5에 따라 계속 유지되어야 합니다.

CHAPTER 10

Part V Standards of practice (b): maintenance of records, advertising by licensees, disclosure of brokerage relationships, audits, provision of information to the board (18VAC135-20-185 to -240)

10.1 주요 중개인이 유지해야 할 재무 기록

18VAC135-20-185(A)에 따라, 주요 중개인은 중개인 면허 하에 수행된 모든 부동산 거래에 대한 재무 기록을 유지해야 하며, 이러한 기록은 중개인의 영업소에서 쉽게 접근할 수 있어야 합니다. 주요 중개인의 사무실이 버지니아 외부에 위치하지만 회사가 버지니아 지점을 가지고 있는 경우, 이러한 기록의 사본이 버지니아 사무실에서 쉽게 접근할 수 있어야 합니다.

- ✓ 기록에는 다음이 표시되어야 함: 돈을 받은 사람, 수령 날짜, 입금 장소, 입금 날짜, 자금의 최종 처분, 그리고 장(chapter)에서 요구하는 기타 정보
- ✓ 재무 기록은 중개인의 영업소에서 쉽게 접근할 수 있어야 함
- ✓ 주요 중개인의 사무실이 버지니아 외부에 있고 회사가 버지니아 지점을 가지고 있는 경우, 기록의 사본이 버지니아 사무실에서 쉽게 접근할 수 있어야 함

10.2 중개소 및 거래 기록 3년 보관

18VAC135-20-185(C)는 주도권 중개인(principal broker) 또는 감독 중개인(supervising broker)이 준수해야 하는 기록 보관 기간을 규정합니다. 중개 계약서와 이중/지정 중개인 공시/동의서는 체결일로부터 3년간 보관합니다. 거래 문서(매도 계약서, 해제서, 임차 계약서, 부동산 관리 계약서, 정산 명세서, 미대리인 공시서)는 거래 성약일로부터 3년간, 또는 거래가 성약되지 않은 경우 비준일로부터 3년간 보관합니다. 타인을 위해 보관 중인 금전의 영수증 및 지출 기록은 매도 거래의 성약/종료일로부터 3년간, 또는 임차 계약의 종료일이나 허가인의 임차 관련 업무 종료일로부터 3년간 보관합니다.

- ✓ 각 중개 계약서와 각 이중/지정 중개인 공시 및 동의서: 체결일로부터 3년간 보관
- ✓ 모든 거래 문서(매도 계약서, 해제서, 임차 계약서, 부동산 관리 계약서, 정산 명세서, 미대리인 공시서): 성약일로부터 3년간, 또는 거래가 성약되지 않은 경우 비준일로부터 3년간 보관
- ✓ 타인을 위해 접수 및 지출된 금전의 기록: 매도 거래의 성약/종료일로부터 3년간, 또는 임차 계약의 종료일이나 허가인의 임차 관련 업무 종료일로부터 3년간 보관

10.3 광고는 감독을 받아야 하며 회사명으로 표시되어야 함

18VAC135-20-190(A)에 따라 모든 광고는 주 중개인(principal broker) 또는 감독 중개인(supervising broker)의 직접 감독 하에 있어야 하며 회사명으로 표시되어야 합니다. 해당하는 경우 § 54.1-2138.1에서 요구하는 공시 사항을 준수해야 합니다. 회사의 인허가된 명칭은 모든 광고에 명확하고 읽기 쉬운 방식으로 표시되어야 합니다.

- ✓ 모든 광고는 주 중개인 또는 감독 중개인의 직접 감독 하에 있어야 하며 회사명으로 표시되어야 함
- ✓ 회사의 인허가된 명칭은 모든 광고에 명확하고 읽기 쉬운 방식으로 표시되어야 함
- ✓ 해당하는 경우 광고는 § 54.1-2138.1의 공시 요구사항을 준수해야 함

10.4 필수 광고 공개 내용

18VAC135-20-190(B)는 펌(회사) 또는 소속 면허 보유자의 모든 광고에 명확하고 읽기 쉬우며 눈에 띄는 광고 공개가 포함되어야 하며, 여기에는 펌의 이름과 사무실 연락처 정보가 포함되어야 한다고 규정합니다. 사무실 연락처 정보 및 기타 필수 정보는 주 브로커(principal) 또는 감독 브로커(supervising broker)가 펌의 서면 정책에 명시한 대로 지정되며, 소속 면허 보유자의 광고는 해당 정책에 따라 이루어져야 합니다.

- ✓ 광고 공개에는 (i) 펌의 이름과 (ii) 사무실 연락처 정보가 명확하고, 읽기 쉽고, 눈에 띄게 포함되어야 함
- ✓ 사무실 연락처 정보 및 추가 필수 정보는 주 브로커(principal) 또는 감독 브로커(supervising broker)가 펌의 서면 정책에 의해 설정됨
- ✓ 소속 면허 보유자의 모든 광고는 주 브로커(principal) 또는 감독 브로커(supervising broker)의 정책에 따라 이루어져야 함

10.5 구매 거래에서 중개업자 관계 공시

18VAC135-20-220(A)에 따라 중개인은 중개인의 클라이언트가 아니고 다른 중개인으로부터 대리를 받지 않은 실제 또는 잠재적 구매자나 판매자에게 특정 부동산에 관한 실질적인 논의가 시작되면(§ 54.1-2138 A 참조) 자신이 대리하는 사람을 공시해야 합니다. 공시는 서면으로 이루어져야 하며 가장 빠른 시간에, 최늦 특정 부동산 지원이 처음 제공될 때까지 이루어져야 합니다.

- ✓ 특정 부동산에 관한 실질적인 논의가 있을 때 대리되지 않은 구매자/판매자에게 중개인이 대리하는 사람의 공시가 필요합니다
- ✓ 공시는 서면으로 가장 빠른 시간에, 최늦 특정 부동산 지원이 처음 제공될 때까지 이루어져야 합니다
- ✓ § 54.1-2138 A를 준수하는 공시는 이 요건을 만족합니다

10.6 이중 및 지정 중개인을 위한 서면 동의

18VAC135-20-220(A)(3)은 이중 또는 지정 중개인/대리인으로 활동하는 면허소유자가 모든 의뢰인으로부터 실질적으로 가능한 가장 빠른 시간에 서면 동의를 얻을 것을 요구합니다. 의뢰인이 § § 54.1-2139, 54.1-2139.01 및 54.1-2139.1을 준수하는 공개에 서명할 때 동의가 추정됩니다. 공개는 매수인에게는 구매 제안이 이를 제시할 면허소유자에게 제시되는 때 이전에, 매도인에게는 구매 제안이 매도인에게 제시되는 때 이전에 제공되고 동의가 얻어져야 합니다.

- ✓ 이중 또는 지정 중개인/대리인은 실질적으로 가능한 가장 빠른 시간에 모든 의뢰인으로부터 서면 동의를 얻어야 합니다
- ✓ 매수인의 동의는 구매 제안이 이를 매도인에게 제시할 면허소유자에게 제시되는 때 이전에 얻어져야 합니다
- ✓ 매도인의 동의는 구매 제안이 매도인에게 제시되는 때 이전에 얻어져야 합니다

10.7 위원회에 대한 기록 및 정보의 적시 제공

18VAC135-20-240은 면허소유자가 요청 후 10일 이내에 서명카드, 은행기록 또는 면허소유자가 관여했거나 유지해야 하는 부동산 거래와 관련된 모든 문서/장부/기록을 위원회 또는 그 대리인에게 제출하여 검사 및 복사를 받도록 요구합니다(달리 명시되지 않은 경우 또는 § 54.1-2108에 따름). 위원회는 불가피한 사정에 대해 10일 기한을 연장할 수 있습니다. 면허소유자는 위원회의 기타 모든 질의에 21일 이내에 응답해야 합니다.

- ✓ 요청된 기록(서명카드, 은행기록, 거래 문서)은 불가피한 사정에 대한 위원회의 연장을 받을 수 있으며 10일 이내에 위원회에 제출해야 함
- ✓ 면허소유자는 위원회 또는 위원회 대리인의 기타 모든 질의에 21일 이내에 응답해야 함

10.8 부기 시스템 준수 공시

18VAC135-20-185(B)는 주요 중개인(principal broker)이 기록 보관 요건의 완전한 준수를 정확하고 명확하게 공시하는 부기 또는 기록 보관 시스템을 유지할 것을 요구합니다. 회계 기록은 이러한 준수 여부를 판단할 수 있을 정도로 충분한 세부 사항을 포함해야 합니다.

- ✓ 부기/기록 보관 시스템은 완전한 준수를 정확하고 명확하게 공시해야 함
- ✓ 회계 기록은 준수 여부를 판단할 수 있을 정도로 충분한 세부 사항을 포함해야 함

10.9 광고의 정확성 및 적시 업데이트

18VAC135-20-190(B)(3)-(4)에 따르면 허가 소유자가 제공 및 관리하는 광고의 부동산 정보는 부동산의 상태 및 현재 계약 상태와 일치해야 하며, 부동산 목록 상태 또는 부동산 설명에 중대한 변화가 발생할 때마다 광고를 적시에 업데이트해야 합니다. 허가 소유자가 제3자가 광고를 관리한다는 것을 알게 된 경우, 허가 소유자는 필요한 변경에 대해 적시에 서면으로 요청해야 합니다.

- ✓ 광고의 부동산 정보는 부동산 상태 및 현재 계약 상태와 일치해야 함
- ✓ 부동산 목록 상태 또는 부동산 설명의 중대한 변화에 대해 광고를 적시에 업데이트해야 함
- ✓ 제3자가 광고를 관리하는 경우 허가 소유자는 필요한 변경에 대해 적시에 서면으로 요청해야 함

10.10 결합된 공시의 눈에 띄는 형식

18VAC135-20-220(A)(4)는 필수 공시를 다른 공시 또는 정보와 결합할 수 있도록 허용하지만, 결합할 경우 눈에 띄어야 함—굵은 글씨, 모두 대문자, 밑줄, 별도의 상자 내 표기, 또는 § 54.1-2138에 따라 제공되는 방식.

- ✓ 필수 공시는 다른 공시 또는 정보와 결합될 수 있음
- ✓ 결합할 경우, 공시는 눈에 띄어야 함: 굵은 글씨, 모두 대문자, 밑줄, 별도의 상자 내, 또는 § 54.1-2138에 따라 제공되는 방식

10.11 임차 거래에서 중개 관계 공시

18VAC135-20-220(B)에 따라, 이전에 공시하지 않은 경우 중개인은 미대리 실제 또는 잠재적 집주인 또는 세입자에게 중개인이 다른 당사자와 중개 관계를 가지고 있음을 공시해야 합니다. 공시는 서면으로 이루어져야 하며 임차 신청서 또는 임차 계약서(먼저 발생하는 것)에 포함되어야 합니다. 임차 계약서 조건에 이를 규정하지 않는 경우, 공시는 임차 서명 시까지 서면으로 이루어져야 합니다. 이 요건은 2개월 미만의 거주용 임차 기간에는 적용되지 않습니다.

- ✓ 미대리 집주인/세입자에게 기존 중개 관계의 서면 공시는 임차 신청서 또는 임차 계약서(먼저 발생하는 것)에서, 임차 서명 시까지 이루어져야 합니다.
- ✓ 임차 공시 요건은 2개월 미만의 기간인 단독주택 또는 다가구 주택 임차에는 적용되지 않습니다.

10.12 회사 면허 만료 전 필수 감사

18VAC135-20-225(A)는 회사 면허 만료 90일 이내에 주요 브로커 또는 감독 브로커(또는 제3자)가 위원회가 개발한 양식에 문서화된 감사를 실시할 것을 요구합니다. 감사는 여러 영역에서 회사의 규정 준수를 검토하고 문서화해야 합니다.

- ✓ 필수 감사는 회사 면허 만료 90일 이내에 실시되어야 하며 위원회 양식에 문서화되어야 합니다
- ✓ 감사는 에스크로 처리 및 재무 기록, 공정한 주택 정책 준수, 광고, 계약/임차료/합의 작성, 무면허자 사용, 대리인/독립 계약자 관계, 규정 업데이트 배포 및 필수 공시 문서화를 검토해야 합니다
- ✓ 규정 위반이 발견된 경우, 브로커는 부칙 B의 자발적 준수 절차를 사용할 수 있습니다

10.13 자발적 준수 자체감시를 통한 중개인 면책

18VAC135-20-225(B)는 § 54.1-2111.1에 따른 특정 조건이 충족될 때 자체 보고된 사항에 대해 주도권자 또는 감독 중개인에게 위원회 징계로부터의 면책을 부여합니다. 중개인은 감시를 수행하거나(수행하도록 함) 보고서에 서명하고 자체 감시 결론 후 30일 이내 또는 제3자 감시 보고서 수령 후 30일 이내에 미준수 사항을 서면으로 위원회에 통보해야 합니다. 이미 시정되었다는 진술 또는 90일 이내 시정 계획 중 하나를 제출해야 합니다.

- ✓ 중개인은 면책을 받기 위해 감시를 수행하거나(수행하도록 함) 보고서에 서명해야 합니다.
- ✓ 위원회는 자체감시 결론 후 30일 이내 또는 제3자 보고서 수령 후 30일 이내에 서면으로 통보받아야 하며, 시정 진술서 또는 90일 시정 계획이 포함되어야 합니다.
- ✓ 면책은 미준수가 의도적이거나 중대한 과실(§ 54.1-2103 C에 따른 미허가 직원이 임차차 계약을 협상하는 경우 포함)의 결과인 경우에는 적용되지 않습니다.
- ✓ 면책은 감시를 수행하고 계획을 제출한 중개인에게만 확대되며, 다른 중개인이나 판매원에게는 적용되지 않습니다. 90일 이내 계획 미완료 시 면책이 상실됩니다.

CHAPTER 11

Part V Standards of practice (c): prohibited acts, conflict of interest, improper financial dealings, misrepresentation or omission, improper delivery of instruments, broker responsibility for license

11.1 금지된 행위: 사기, 유죄 판결 및 보고

18VAC135-20-260은 광범위한 금지된 행위를 나열합니다. 거짓되거나 사기적인 표현으로 면허를 취득하거나 유지하는 것은 금지되며, 허용된 경우를 제외하고 버지니아에서 2개 이상의 중개인 또는 판매인 면허를 보유하는 것도 금지됩니다. 경험 확인 양식에 부적절하게 서명하거나 합리적인 이유 없이 서명을 거부하는 것은 금지됩니다. 특정 형사 유죄 판결 및 다른 관할권에서의 징계 조치는 보고해야 하며 징계를 유발할 수 있습니다.

- ✓ 거짓되거나 사기적인 표현으로 면허를 취득, 갱신, 회복 또는 유지할 수 없습니다
- ✓ 이 장에서 규정한 경우를 제외하고 버지니아에서 2개 이상의 중개인 또는 판매인 면허를 보유할 수 없습니다
- ✓ 사기/부정직 관련 경죄, 성범죄, 비마리화나 약물 배포 또는 폭행 관련 경죄, 또는 중죄로의 유죄 판결은 금지된 행위입니다
- ✓ 이러한 유죄 판결을 받은 경우 30일 이내에 서면으로 위원회에 알려야 합니다
- ✓ 다른 전문직/직업 면허에 대한 징계 조치를 받은 경우 30일 이내에 서면으로 위원회에 알려야 합니다

11.2 금지된 행위: 공정한 주택 거래 및 위원회 조사

법원 또는 행정 기관에 의해 버지니아 공정한 주택 거래법 또는 연방 공정한 주택 거래법(1968년 민권법 제8편 또는 1866년 민권법)을 위반한 것으로 판정된 면허 소유자는 금지된 행위를 저지른 것입니다. 위원회 조사에 거짓되고, 오도하거나 불완전한 정보를 의도적으로 제공하는 행위와 타이틀 54.1 규정이나 위원회 규정을 위반하거나 위반하려고 공모하는 행위는 금지됩니다.

- ✓ 최종 판정된 공정한 주택 거래 위반(주 또는 연방)은 금지된 행위입니다
- ✓ 위원회 또는 그 에이전트에게 거짓되고, 오도하거나 불완전한 정보를 의도적으로 제공할 수 없습니다
- ✓ 타이틀 54.1 또는 위원회 규정을 위반하거나, 위반을 유도하거나, 협력하거나, 다른 사람과 함께 공모할 수 없습니다

11.3 공공의 이익을 보호할 의무

제11조는 인허가자가 공공의 이익을 보호하기 위해 행동할 것을 요구합니다. 이는 중개인의 감시 의무(재정 거래, 에스크로 및 일일 운영에 대한 책임 보장; 적절한 에스크로 송금 및 문서화; 감시를 받는 인허가자가 활성 인허가를 보유하도록 보장; 모든 계좌에 대한 서명 권한; 타인의 자금 회계)와 인허가자의 의무(중개인에게 에스크로 자금 및 문서의 적시 제출; 회사 외부에서의 업무 수행 금지; 무허가 운영 금지; 비활성/만료된 인허가로의 실무 금지)를 열거합니다.

- ✓ 주요 중개인/감시 중개인은 회사의 재정, 에스크로 계좌 및 일일 운영에 대한 감시 및 책임을 보장해야 합니다.
- ✓ 중개인은 모든 회사 계좌에 대한 서명 권한을 가져야 하며 타인의 자금을 회계 처리하고 송금해야 합니다.
- ✓ 인허가자는 자신의 중개업체 외부에서 규제 대상 활동을 수행할 수 없습니다(인허가자가 해당 부동산에 이해관계를 소유한 경우 제외).
- ✓ 인허가자는 비활성 또는 만료된 인허가로 부동산 업무를 실무할 수 없습니다.
- ✓ 인허가자는 모든 에스크로 자금, 계약 및 필수 문서를 적시에 중개인에게 제출해야 합니다.

11.4 부적절하고 사기적이며 부정직한 행위

조항 12는 부적절하고 사기적이며 부정직한 행위를 정의하며, 이는 회사로부터 수수료 횡령, 기만할 의도로 서류 위조 또는 변조, 법적 권한 없이 고객 대리인으로서 서명, 에스크로 예치금 부실 관리, 재산 소유권 또는 에스크로 예치금 보관자 허위 진술, 여러 제안과 함께 중복된 계약금 수표 제출, 이미 보유한 라이선스에 대한 시험 응시 또는 다른 사람을 대신하여 시험 응시를 포함합니다.

- ✓ 기만할 의도로 어떤 서류도 위조하거나 변조할 수 없습니다
- ✓ 적절한 법적 권한 없이 고객을 대신하여 서류에 서명할 수 없습니다
- ✓ 에스크로 예치금을 라이선스 보유자에게 지급 가능하게 하거나 서면 권한 없이 수표를 협상할 수 없습니다
- ✓ 여러 제안과 함께 동일한 계약금 수표의 사본을 제출할 수 없습니다
- ✓ 재산 소유권 또는 에스크로 예치금 보관자를 허위로 진술할 수 없습니다
- ✓ 이미 보유한 라이선스에 대한 시험에 응시하거나 다른 사람을 대신하여 시험에 응시할 수 없습니다

11.5 이해 충돌

18VAC135-20-270은 이해 충돌 행위를 정의합니다. 면허소유자는 주 중개인의 서면 동의 없이 주 중개인이 아닌 다른 중개인과 함께 활동할 수 없습니다. 면허소유자는 § § 54.1-2139, 54.1-2139.01, 54.1-2139.1에 의해 규정된 거래에서 모든 의뢰인의 서면 동의를 먼저 얻지 않고 둘 이상의 의뢰인을 대리할 수 없습니다(즉, 이중 대리는 서면 동의가 필요합니다).

- ✓ 주 중개인의 서면 동의 없이 다른 중개인과 함께 활동하는 것은 이해 충돌입니다
- ✓ 둘 이상의 의뢰인을 대리하는 행위(이중 대리)는 모든 의뢰인의 사전 서면 동의가 필요합니다

11.6 부적절한 금융 거래 및 거래

18VAC135-20-280은 면허가 없는 자에게 면허가 필요한 서비스에 대한 가치 있는 대가를 지불하는 것을 금지하며, 판매원/준중개인이 주인(원리인)/감독중개인 이외의 자로부터 보상을 받는 것을 금지합니다(사전 서면 동의가 없는 경우). 이는 서면 동의 없이 기밀 거래 정보로부터 이윤을 얻는 것, 지불자의 서면 승인 없이 업무에 대한 이익을 받는 것, 그리고 「순수」 매물을 금지합니다. 부적절한 거래에는 소유자의 지식과 동의 없이 또는 신원을 확인하지 않고 재산을 판매/임차하도록 제안하거나 권한이 없는 조건으로 제안하는 행위가 포함됩니다.

- ✓ 부동산 면허가 필요한 서비스에 대해 면허가 없는 자에게 가치 있는 대가를 지불할 수 없습니다
- ✓ 판매원/준중개인은 주인(원리인) 또는 감독중개인으로부터만 보수를 받을 수 있으며, 원리인중개인의 사전 서면 동의가 있는 경우는 예외입니다
- ✓ 「순수」 매물(중개인이 판매자의 순수 가격을 초과하는 금액을 자유롭게 보유할 수 있는 매물)은 금지됩니다
- ✓ 소유자의 지식과 동의 없이 또는 권한이 있는 조건 이외의 조건으로 재산을 판매/임차하도록 제안할 수 없습니다

11.7 허위 진술 또는 누락

18VAC135-20-300은 허위 진술/누락을 정의하며, 여기에는 '미끼와 바꾸기' 광고, 알려진 중요한 부정적 물리적 사실 공개 실패, 서면 제안/재제안/거절을 신속하게 제출하지 못함, 의뢰인에게 중요한 사실 공개 실패, 중요한 변경 사항에 대한 적시 통지 미흡, 이중 중개인 비밀 유지 위반, 예금 보유자의 완전한 조건 또는 신원 누락, 대출 기관에 대한 거짓 진술, 거짓 약속 등이 포함됩니다.

- ✓ 「미끼와 바꾸기」 광고는 금지된 허위 진술입니다
- ✓ 판매자/임대인의 표준 중개인은 라이센스 소유자가 실제로 알고 있는 물리적 상태에 대한 중요한 부정적 사실을 적시에 공개해야 합니다
- ✓ 라이센스 소유자는 모든 서면 제안, 재제안 및 거절을 의뢰인 또는 대리인이 아닌 당사자에게 신속하게 제출해야 합니다
- ✓ 이중 중개인은 한 의뢰인의 기밀 거래 정보를 다른 의뢰인에게 공개할 수 없습니다
- ✓ 문서는 예금을 보유하고 있는 모든 사람을 식별해야 합니다

11.8 면허 소유자만 가능한 활동

18VAC135-20-335(A)는 면허를 소유한 개인 또는 법인만 수행할 수 있는 활동을 규정합니다: 부동산 공시, 공개 주택 공개 행사 개최, 임차 목록/소유권/자금 조달/마감/계약/협약/법적 문서에 관한 질문 답변, 회사 외부인과의 계약 및 협약 논의/설명/해석/협상, 그리고 수수료, 수수료 분할, 관리비 또는 소개비 협상 또는 합의입니다.

- ✓ 면허 소유자만이 부동산을 공시하거나 공개 주택 공개 행사를 개최할 수 있습니다
- ✓ 면허 소유자만이 회사 외부인과 계약, 임차 목록, 임차 또는 부동산 관리 협약을 협상할 수 있습니다
- ✓ 면허 소유자만이 수수료, 수수료 분할, 관리비 또는 소개비를 협상하거나 합의할 수 있습니다

11.9 허가되지 않은 보조원의 활동

18VAC135-20-335(B)는 허가되지 않은 보조원이 수행할 수 있는 업무를 나열합니다: 일반 사무업무, MLS에 매물/변경 사항 제출, 승인 후 대출 약정 추적, 열쇠 제작, 수수료 수표 계산, 간판 설치, 배송 서비스, 약속 일정 조정, 에스크로 자금 기록/예치, 임대차 계약에 따른 보증금 및 임료 수령, 공인중개사/중개인 승인을 위한 양식 작성, 중개인이 승인한 임대차 서류 서명, 광고 작성(승인 필요), 종료 서류 정리, 공개 기록 취득, 파일 모니터링, 지시에 따른 정기 수리 발주 등입니다.

- ✓ 허가되지 않은 보조원은 사무업무를 수행할 수 있으며, 매물에 표시된 정보만 제공할 수 있습니다.
- ✓ 허가되지 않은 보조원은 에스크로 자금을 기록 및 예치할 수 있으며, 임대차 계약에 따라 보증금 및 임료를 수령할 수 있습니다.
- ✓ 허가되지 않은 보조원은 중개인이 승인한 임대차 계약서 및 필수 공시만 서명할 수 있으며, 협상할 수 없습니다.
- ✓ 허가되지 않은 보조원이 준비한 자료 및 양식은 공인중개사 및 감독 중개인의 승인이 필요합니다.

11.10 기구의 부적절한 전달

18VAC135-20-310은 각 의뢰인에게 필수 공시, 목록, 임차료, 제안, 반대제안, 추가 사항 및 비준된 계약의 사본을 신속하게 전달할 것을 요구합니다. 마감 시, 라이선스 소유자는 판매자와 구매자에게 서명된 인증된 영수증 및 지출 명세서를 전달해야 합니다(별도의 정산 대행인 명세서가 지출을 공시하는 경우 제외). 라이선스 소유자는 정당한 사유 없이 요청 시 문서를 그 정당한 소유자에게 반환하기를 거부할 수 없습니다.

- ✓ 각 의뢰인에게 필수 공시 및 거래 문서의 완전하고 명확한 사본을 신속하게 전달해야 합니다
- ✓ 마감 시 판매자와 구매자에게 서명된 인증된 영수증 및 지출 명세서를 제공해야 합니다(정산 명세서가 지출을 공시하는 경우 면제됨)
- ✓ 정당한 사유 없이 요청 시 문서를 그 정당한 소유자에게 반환하기를 거부하거나 실패할 수 없습니다

11.11 중개인의 면허 취득자 행위에 대한 책임

18VAC135-20-330은 주요 중개인 또는 감독 중개인이 판매원, 직원, 파트너 또는 계열사의 위법 행위에 대해 자동으로 책임지지 않음을 규정합니다. 중개인에 대한 징계는 중개인이 위반을 알았거나 알았어야 하며 이를 시정하기 위해 합리적인 조치를 취하지 않았음을 위원회가 확신할 때 필요합니다.

- ✓ 중개인은 부하 직원의 위반을 알았거나 알았어야 하지 않는 한 그 위반으로 인해 징계받지 않습니다
- ✓ 중개인의 책임은 또한 중개인이 상황을 시정하기 위해 합리적인 조치를 취하지 않았음을 요구합니다

11.12 종속 면허자에 대한 징계 조치의 영향

18VAC135-20-340은 주 부동산 중개인(principal broker) 또는 자영업자(sole proprietor)의 면허 취소, 정지, 또는 갱신 거부 시 영향을 받는 회사와 관련된 모든 활동 중인 개인의 면허를 자동으로 위원회에 반납하도록 규정하며, 이러한 면허는 18VAC135-20-170 B에 따라 부동산 중개인 또는 자영업자의 서면 요청에 따라서만 재발급됩니다.

- ✓ 주 부동산 중개인 또는 자영업자에 대한 징계는 자동으로 모든 제휴 면허자의 면허 반납을 요구합니다
- ✓ 반납된 면허는 18VAC135-20-170 B에 따른 서면 요청에 의해서만 재발급됩니다

11.13 동시 라이선스 및 자격증에 대한 징계 효과

18VAC135-20-345는 개인이 보유한 한 중개인 라이선스를 일시 정지, 취소 또는 갱신 거부할 때 그 개인의 다른 동시 중개인 라이선스도 동일하게 처리함을 규정합니다. 마찬가지로 개인의 라이선스에 대한 징계는 그 개인의 강사 자격증 및 강사 승인의 일시 정지, 취소 또는 갱신 거부를 초래합니다.

- ✓ 개인이 보유한 한 중개인 라이선스에 대한 징계는 그 사람의 동시 중개인 라이선스로 이전됩니다
- ✓ 개인의 라이선스에 대한 징계는 그 사람의 강사 자격증 및 강사 승인으로 이전됩니다

CHAPTER 12

Part VI Schools: certification of proprietary schools and instructors, approval and withdrawal of courses, principles and practices course content, broker courses (18VAC135-20-360 to -410)

12.1 원칙 및 관행 과정 내용 및 기간

부동산 원칙 및 관행 과정은 4학기 시간 또는 6분기 시간의 최소 60시간 이상의 수업 과정이어야 합니다. 부동산의 경제/사회적 영향, 시장 및 분석, 재산권, 계약, 증서, 저당권 및 신탁 증서, 저당권 유형, 임차, 유치권, 주택 소유, 부동산 및 소유권 보험, 투자, 세금, 부동산 자금 조달, 중개 계약 및 대리인 계약 책임, 마케팅, 자산 관리, 소유권 조사/검사/등록, 소유권 마감, 감정평가, 소위/콘도미니엄 계획, 규제 법령, 주택 법제, 공정 주택 법령 및 부동산 위원회 규정을 포함한 25개의 필수 주제 영역을 다루어야 합니다.

- ✓ 원칙 및 관행 과정은 최소 60시간 이상의 수업 시간이어야 함(4학기 시간 또는 6분기 시간)
- ✓ 필수 내용에는 공정 주택 법령, 주택 법제 및 부동산 위원회 규정이 포함됨
- ✓ 필수 내용에는 중개 계약 및 대리인 계약 책임, 계약, 증서 및 자금 조달 주제가 포함됨

12.2 중개인 과정 요구사항

중개업(Brokerage)은 3학기 시간 또는 6분기 시간의 필수 특정 과정이어야 하며, 최소 45시간의 수업으로 구성된 완전한 과정이어야 합니다. § 54.1-2105에서 언급한 「관련 과목」은 부동산 관련이어야 하며, 자산 관리, 토지 계획 및 토지 이용, 사업법, 부동산 경제학, 부동산 투자를 포함합니다. § 54.1-2105에 명시된 특정 중개 과정을 대신하여 45시간 이하의 중개 관련 과정만 인정됩니다.

- ✓ 중개업(Brokerage)은 최소 45시간의 수업(3학기 시간 또는 6분기 시간)으로 구성된 필수 특정 과정이어야 합니다
- ✓ 「관련 과목」은 부동산 관련이어야 하며, 자산 관리, 토지 계획/이용, 사업법, 부동산 경제학, 투자를 포함합니다
- ✓ 특정 중개 과정을 대신하여 45시간 이하의 중개 관련 과정만 인정됩니다

12.3 사립학교 인증

사립학교 인증서를 신청하는 모든 지원자는 버지니아 주 법령 § 54.1-2105.02의 (A)항 기준을 충족해야 합니다. 지원자는 순자산을 증명하는 공인회계사(CPA) 인증 편지, 또는 대차대조표나 재무제표를 제출하여 재정적 책임성을 입증합니다. 최소 순자산을 표시해야 합니다.

- ✓ 지원자는 순자산을 증명하는 CPA 인증 편지 또는 CPA 인증 대차대조표나 재무제표 중 하나를 제출해야 함
- ✓ 지원자는 최소 순자산 $2,000을 표시해야 함
- ✓ 버지니아 주 법령 § 54.1-2105.02의 (A)항 기준을 충족해야 함

12.4 사전 라이선스 교육 강사 자격

사전 라이선스 강사 자격증 신청자는 사전 자격, 교육 및 경험을 결합한 7가지 나열된 자격 중 2가지를 충족해야 합니다. 선택 사항에는 학사 학위와 2년 이상의 연속 부동산 실무 경험을 갖춘 활동 중인 중개사 라이선스; 5년 이상의 연속 실무 경험을 갖춘 활동 중인 중개사 라이선스; 위원회 승인 전문 자격; 부동산 교육자 협회의 DREI 자격; 유효한 버지니아(또는 동등) 교직 자격증; 부동산 또는 인증된 기관에서의 5년 이상 교육 경험; 또는 부동산 관련 법률에 종사하는 버지니아 주 변호사회 변호사 회원이 포함됩니다. 위원회는 실질적으로 동등한 자격 증거를 검토하여 이러한 요건을 면제할 수 있습니다.

- ✓ 사전 라이선스 강사 신청자는 1항부터 7항까지의 7가지 자격 중 2가지를 충족해야 함
- ✓ 학사 학위를 갖춘 활동 중인 중개사 라이선스는 신청 직전 2년 이상의 연속 부동산 실무 경험 필요
- ✓ 학위 없는 활동 중인 중개사 라이선스는 5년 이상의 연속 부동산 실무 경험 필요
- ✓ 위원회는 실질적으로 동등한 자격 증거 검토 시 요건 면제 가능

12.5 CE 및 라이선스 후 교육 강사 자격

지속교육 및 라이선스 후 교육 강사로서의 인증을 신청하는 자는 부동산의 특정 분야에 대한 전문성을 갖추어야 하며, 신청 직전 5년 이내에 해당 분야에서 최소 3년 이상의 활동적 경험을 보유해야 하고, 자신의 전문 분야에서만 교육할 수 있습니다. 전문성의 증명은 제공되어야 하며 교육 성적표, 전문 자격증, 3개 이하의 추천서, 이력서 또는 경험을 확인하는 기타 문서를 포함할 수 있습니다. 위원회는 징계 조치의 대상이 된 신청자에 대해 거부할 재량권을 갖습니다.

- ✓ 신청 직전 5년 이내의 특정 분야에서 최소 3년 이상의 활동적 경험 보유 필수
- ✓ 강사는 신청자의 전문 분야에서만 교육할 수 있음
- ✓ 전문성 증명은 3개 이하의 추천서를 포함할 수 있음
- ✓ 위원회는 징계 조치 대상자의 신청을 거부할 재량권 보유

12.6 사전 면허 과정 승인

사전 면허 과정은 위원회에서 인정되어야 하며, 인증된 사전 면허 강사가 가르쳐야 하고, 감시되는 최종 필기 평가를 포함해야 합니다. 과정에는 수강자들이 매 수업 시간마다 적극적으로 참여하고 있음을 합리적으로 보장하는 메커니즘이 포함되어야 합니다. 학교는 위원회 양식으로 전자적으로 신청서를 제출하고, 과정을 처음 제공하기 전에 위원회 승인을 받아야 하며, 필요한 정보를 제공해야 합니다: 과정 강의계획서 (부동산 원칙 및 실제 과정은 18VAC135-20-400의 주제를 포함해야 함; 중개인 과정은 허용 가능한 강의계획서 필요), 과정 교재 및 참고 자료의 이름, 연구 과제 설명, 평가/시험/퀴즈 사본, 및 기록 유지 정보.

- ✓ 사전 면허 과정은 감시되는 최종 필기 평가를 요구합니다
- ✓ 사전 면허 과정은 인증된 사전 면허 강사가 가르쳐야 합니다
- ✓ 과정을 처음 제공하기 전에 위원회 승인을 받아야 합니다
- ✓ 부동산 원칙 및 실제 과정은 18VAC135-20-400에 명시된 주제 영역을 포함해야 합니다

12.7 계속교육 및 면허 후 과정 승인

학교는 계속교육 또는 면허 후 과정을 제공하기 전에 위원회 양식으로 전자적으로 신청하고 승인을 받아야 합니다. 각 과정에는 수업 시간당 적극적인 참여를 합리적으로 보장하는 메커니즘이 포함되어야 합니다. 통신 및 거리 학습 과정에는 이수를 확인하기 위한 적절한 시험 절차가 포함되어야 하며, 교육 제공자와의 준수를 인증하는 공증된 선서 진술서 또는 자신의 기록에 제출하도록 요구해야 합니다. 위원회는 § 54.1-2100의 직무와의 관련성에 따라 과정 및 시간을 승인하며, 콘텐츠는 해당하는 경우 현재 버지니아 법률 및 규정에 특화되어야 합니다.

- ✓ 계속교육 또는 면허 후 과정을 처음 제공하기 전에 위원회 승인을 받아야 합니다
- ✓ 거리 학습 과정에는 과정 요구 사항 준수를 인증하는 공증된 선서 진술서가 필요합니다
- ✓ 과정 시간은 버지니아 법전 § 54.1-2100에 명시된 직무와의 관련성에 따라 승인됩니다
- ✓ 과정 내용은 해당하는 경우 현재 버지니아 법률 및 규정에 특화되어야 합니다

12.8 과정 및 강사 승인 만료

선행 면허, 계속 교육 및 사후 면허 교육 과정뿐만 아니라 사후 면허 및 계속 교육 강사의 승인은 위원회가 승인을 부여한 월의 마지막 날로부터 3년 후에 만료됩니다.

- ✓ 과정 및 강사 승인은 승인이 부여된 월의 마지막 날로부터 3년 후에 만료됨
- ✓ 선행 면허, 계속 교육 및 사후 면허 과정과 사후 면허 및 계속 교육 강사에 적용됨

12.9 학교 학생 기록 유지 요건

모든 학교는 학생의 이름과 주소, 과정명 및 수강한 시간, 과정 강의계획서 또는 개요, 강사명, 성공적 수료 날짜 및 위원회의 과정 코드를 포함하는 각 학생을 위한 기록을 수립하고 유지해야 합니다. 기록은 정상 업무 시간 동안 위원회가 승인한 대리인의 검사를 위해 이용 가능해야 하며, 모든 학생 및 수업 기록은 최소 5년 동안 보관해야 합니다.

- ✓ 학생 기록은 이름/주소, 과정명 및 시간, 강의계획서/개요, 강사명, 수료 날짜 및 위원회 과정 코드를 포함해야 함
- ✓ 기록은 정상 업무 시간 동안 위원회가 승인한 대리인의 검사를 위해 이용 가능해야 함
- ✓ 모든 학생 및 수업 기록은 최소 5년 동안 유지되어야 함

12.10 과정 수료 증명서 및 보고

학교는 각 학생에게 수료증 또는 학생 이름, 학교 이름, 과정 이름, 과정 승인 번호, 수료 날짜, 취득 학점 시간, 그리고 「부동산위원회 승인함」이라는 명시가 포함된 다른 증명 서류를 제공해야 합니다. 모든 제공자는 승인된 형식과 방법으로 각 과정 완료 후 5영업일 이내에 위원회에 과정 수료 데이터를 전자적으로 전송해야 합니다. 학교는 해당 법률 또는 규정의 변경 사항이 발효될 때 별도의 승인 없이 자료를 업데이트해야 합니다.

- ✓ 수료 증명서는 학생 이름, 학교 이름, 과정 이름, 승인 번호, 수료 날짜, 취득 시간, 그리고 「부동산위원회 승인함」 명시를 포함해야 함
- ✓ 과정 수료 데이터는 과정 완료 후 5영업일 이내에 전자적으로 위원회에 전송해야 함
- ✓ 학교는 법률/규정 변경이 발효될 때 별도 승인 없이 과정 자료를 업데이트해야 함

12.11 학교, 과정 또는 강사 승인 철회

위원회는 다음의 열거된 사유로 인해 학교, 과정 또는 강사의 승인을 철회할 수 있습니다: 더 이상 위원회 기준을 충족하지 않음; 과거 또는 미래 시험 문제를 발견하기 위한 정보 수집; 저작권 소유자의 사전 서면 승인 없이 시험 문제 배포 또는 전달; 학교 서비스를 사기적, 기만적 또는 오도적 방식으로 광고; 학교 공무원/강사/지정인이 중개인 또는 판매원 면허를 취득할 목적 이외의 목적으로 부동산 면허 시험에 응시; 또는 과정 수료 데이터의 적시하고 정확한 전자 전송을 보장하지 못함.

- ✓ 시험 문제 수집 또는 배포/전달로 인해 승인이 철회될 수 있습니다
- ✓ 학교 서비스의 사기적, 기만적 또는 오도적 광고로 인해 승인이 철회될 수 있습니다
- ✓ 학교 공무원/강사/지정인은 중개인 또는 판매원 면허를 취득할 목적 이외의 목적으로 면허 시험에 응시할 수 없습니다
- ✓ 과정 수료 데이터의 적시하고 정확한 전자 전송 보장 실패로 인해 승인이 철회될 수 있습니다

CHAPTER 13

Supplement: Property Condition Disclosures

13.1 버지니아 주택 물건 공시법 – 매수인 주의 의무 및 계약 해제권

버지니아는 매수인 주의 의무 주(buyer-beware state)입니다. 주택 물건 공시법(Residential Property Disclosure Act)에 따라 주택용 부동산(1-4개 주택 단위)의 소유자는 구매자에게 부동산 위원회의 주택 물건 공시 양식(Residential Property Disclosure Statement)을 제공해야 하며, 이 양식은 결함을 공시하지 않으나 구매자에게 물건 상태, 지역 구분, 홍수 위험, 해수면 상승, 역사 지구, 계약 조건 등의 사항에 대해 충분한 주의를 기울일 것을 권고합니다. 적용 제외 거래에는 법원 명령 거래, 경매 및 대신 양도, 공동 소유자 또는 배우자 간 양도, 신탁 양도, 특정 신축 매매가 포함됩니다. 양식이 계약 체결 후 전달되는 경우, 구매자는 직접 또는 전자적으로 수령한 후 3일 이내, 우편 발송 후 5일 이내(소인 기준), 또는 미전달 시 결산 전 언제든지 서면 통지로 계약을 해제할 수 있습니다. 해제권은 결산 시, 구매자가 물건을 점유할 때, 또는 대출 신청 시 소멸됩니다. 공인중개사는 판매자에게 공시 의무를, 구매자에게 권리를 알려야 하며, 소유자의 공시 불이행에 대해서는 책임을 지지 않습니다. 출처: Va. Code § 55.1-700부터 § 55.1-714

- ✓ 1-4개 주택 단위의 주택용 부동산 소유자는 구매자에게 부동산 위원회의 주택 물건 공시 양식(매수인 주의 의무 양식)을 제공해야 합니다.
- ✓ 구매자는 직접 또는 전자적 수령 후 3일 이내, 우편 발송 후 5일 이내(소인 기준), 또는 미전달 시 결산 전 언제든지 계약을 해제할 수 있습니다.
- ✓ 결산 시, 물건 점유 시, 또는 모기지 신청 시 해제권이 소멸됩니다.
- ✓ 적용 제외: 경매, 법원 명령 거래, 공동 소유자 및 배우자 간 양도, 신탁 양도, 대부분의 신축(신축 주택 건설자가 제한된 공시 제공).
- ✓ 공인중개사는 판매자에게 의무를 알리고 구매자에게 권리를 알려야 하나, 판매자의 공시 불이행에 대해서는 책임을 지지 않습니다.

13.2 낙인찍힌 부동산, 성범죄자 등록부 및 특별 의무 공시

버지니아 법률은 소유자 및 공인중개사가 부동산이 살인, 중죄, 또는 자살의 현장이었거나 주민이 HIV 또는 기타 비감염성 질병을 가지고 있었다는 사실을 공시할 의무가 없다고 규정합니다. 대신 구매자는 공시 진술서에서 버지니아 주경찰 성범죄자 등록부를 확인하도록 권고받습니다. 별도로 주거용 부동산 공시법은 특정 항목에 대해 적극적인 공시 의무를 부과합니다. 실제 인지한 소유자는 결함 있는 드라이월, 미결정된 건물 규정 또는 지역 조례 위반 사항, 그리고 부동산이 이전에 메스암페타민 제조에 사용되었으나 정화되지 않았다는 사실을 공시해야 합니다. 특정 정화조 운영 허가 면제 및 관광 활동 구역 위치도 공시되어야 합니다. 적극적인 공시 의무 불이행은 구매자에게 결산 전 해지권과 손해배상청구권을 부여합니다. 출처: Va. Code § 55.1-713; § 55.1-708~ § 55.1-708.2

- ✓ 부동산의 살인, 중죄, 자살, 또는 주민의 HIV/기타 비감염성 질병(낙인찍힌 부동산)에 대해 공시할 의무 없음.
- ✓ 구매자는 공인중개사로부터 범죄자에 대한 정보를 받는 대신 버지니아 주경찰 성범죄자 등록부를 조회하도록 지시받음.
- ✓ 소유자는 알려진 결함 드라이월, 미결정 건물 규정 위반, 정화되지 않은 메스암페타민 제조 사용을 적극적으로 공시해야 함.
- ✓ 정화조 운영 허가 면제 및 관광 활동 구역 위치는 법률에 따라 공시되어야 함.

CHAPTER 14

Supplement: Landlord-Tenant Law

14.1 VRLTA – 보증금, 입주 검사 및 임대인 출입

버지니아 주거용 임대인・임차인법(Virginia Residential Landlord and Tenant Act)은 영연방 내 거의 모든 주거용 임차에 적용됩니다. 임대인은 2개월의 정기 임차료를 초과하는 보증금을 요구할 수 없으며, 임차 종료 및 점유 인도 후 45일 이내에 공제 항목을 명시한 목록과 함께 보증금을 반환해야 합니다. 임차 기간 중 공제는 30일 이내에 임차인에게 서면으로 명세를 제공해야 합니다. 입주 후 5일 이내에 임대인은 주택 상태에 대한 서면 보고서를 임차인에게 제공해야 하며, 임차인은 5일 이내에 이의를 제기할 수 있습니다. 임대인은 또한 모든 임차인에게 임차인 권리 및 책임 명세서, 그리고 곰팡이, 납, 불량 건식벽체 및 군사 공중 설치 지역에 대한 서면 공시를 제공해야 합니다. 임대인은 임차인의 동의가 있거나 합리적인 통지 후에만 출입할 수 있으며, 임차인이 요청하지 않은 정상적인 유지보수의 경우 최소 72시간의 통지가 필요합니다. 긴급 상황에서는 통지가 필요하지 않습니다. 출처: Va. Code § 55.1-1200 et seq. (§ 55.1-1204, § 55.1-1214, § 55.1-1226, § 55.1-1229)

- ✓ 보증금 최대액은 2개월의 정기 임차료입니다.
- ✓ 보증금과 공제 항목은 임차 종료 및 점유 인도 후 45일 이내에 반환되어야 합니다.
- ✓ 입주 검사 보고서는 점유 개시 후 5일 이내에 임차인에게 제공되어야 합니다.
- ✓ 정상적인 유지보수 출입은 최소 72시간의 통지가 필요하며, 긴급 상황에서는 통지가 불필요합니다.
- ✓ 임대인은 임차인 권리 및 책임 명세서와 곰팡이・건식벽체・군사 지역 공시를 제공해야 합니다.

14.2 VRLTA – 공지, 계약 종료, 퇴거 및 세입자 구제

VRLTA에 따라 월-월 임차는 어느 당사자든 최소 30일의 서면 통지로 종료되며, 임대차계약은 자력구제로 종료될 수 없습니다. 임대인은 지방지법에서 불법점유 판결을 얻어 보안관을 통해 집행해야 합니다. 치유 가능한 중대한 위반의 경우 임대인은 21/30 통지(21일 이내에 치유하지 않으면 30일 퇴거)를 합니다. 치유 불가능한 위반은 30일 종료 통지를 허용합니다. 임대료 미지급의 경우 임대인은 불법점유 소송을 제기하기 전에 서면 14일 임대료 납부 또는 퇴거 통지(2020년 HB 1333에 의해 영구화됨, Va. Code § 55.1-1245(F))를 해야 합니다. 임대인은 건물을 적절하고 거주 가능한 상태로 유지하고 건축법을 준수해야 하며, 세입자는 서면 통지 후 법원 임대료 에스크로를 통해 위반을 주장할 수 있고 민원에 대한 보복을 받을 수 없습니다. 군인은 영구 주둔지 변경 명령으로 계약을 종료할 수 있습니다. 출처: Va. Code § 55.1-1220, § 55.1-1244, § 55.1-1245, § 55.1-1253, § 55.1-1258

- ✓ 월-월 임차는 어느 당사자의 최소 30일 서면 통지로 종료됩니다.
- ✓ 치유 가능한 위반: 치유 기간 21일을 주는 30일 종료 통지(21/30 통지); 치유 불가능한 위반: 30일 통지
- ✓ 임대료 미지급: 불법점유 소송 제기 전 서면 14일 임대료 납부 또는 퇴거 통지(Va. Code § 55.1-1245(F))
- ✓ 자력구제 퇴거는 금지되며, 퇴거는 지방지법 판결과 보안관 집행이 필요합니다.
- ✓ 세입자는 미해결 거주 가능성 위반에 대해 법원 임대료 에스크로에 임대료를 납부할 수 있으며, 보복은 금지됩니다.

CHAPTER 15

Supplement: Fair Housing

15.1 버지니아 공정주택법 – 보호대상 계층 및 집행

버지니아 공정주택법은 주택의 판매 또는 임차에서 인종, 피부색, 종교, 국적, 성별, 고령(55세 이상), 가족 상태, 장애, 자금 출처, 성적 지향, 성 정체성 및 군 복무 경력을 이유로 한 차별을 금지합니다. 고령(55세 이상), 자금 출처, 성적 지향, 성 정체성(2020년 7월 1일 추가) 및 군 복무 경력(2021년 7월 1일 추가)은 연방 보호대상 계층을 초과합니다. 이 법은 DPOR 내 공정주택국에서 관리하며, 면허 보유자를 상대로 한 진정은 부동산위원회가, 면허 미보유자를 상대로 한 진정은 공정주택위원회가 처리합니다. 진정은 차별 행위로부터 1년 이내에 제출되어야 합니다. 면제 대상에는 면허 보유자 없이 소유자가 보유한 3채 이하의 단독주택 판매 또는 임차, 소유자가 거주하는 4채 이하의 주택, 종교 단체 및 사설 클럽이 포함되지만, 차별적 광고는 절대 면제되지 않습니다. 위반한 면허 보유자는 민사 구제에 더하여 면허 징계를 받으며, 버지니아는 계속교육의 일환으로 공정주택 교육시간을 요구합니다. 출처: Va. Code § 36-96.1 through § 36-96.23

- ✓ 버지니아는 고령(55세 이상), 자금 출처, 성적 지향, 성 정체성 및 군 복무 경력을 연방 보호대상 계층에 추가합니다.
- ✓ 공정주택 진정은 차별 행위로부터 1년 이내에 제출되어야 합니다.
- ✓ 부동산위원회는 면허 보유자 상대 진정을 처리하고, 공정주택위원회는 면허 미보유자 상대 진정을 처리합니다.
- ✓ 소유자 면제(중개인 없이 3채 이하의 단독주택, 소유자 거주 4채 이하)는 차별적 광고를 절대 적용하지 않습니다.

CHAPTER 16

Supplement: Transfer Taxes and Recording

16.1 양도증서 및 신탁증서의 등록세 및 양도인세

버지니아주는 양도증서에 대해 고려대가 또는 실제 가치 중 더 큰 금액의 $100당 $0.25의 주 등록세를 부과하며, 지방정부는 주세의 3분의 1까지의 지방 등록세를 추가할 수 있고, 관례상 피양수인(구매자)이 이를 지불합니다. 판매자는 양도증서 면에 기재되는 고려대가 $500당 $0.50($1,000당 $1.00에 해당)의 양도인세를 지불합니다. 신탁증서는 담보된 금액의 $100당 $0.25로 세금이 부과되며, 일정 한계선 이상의 부분에는 감소된 세율이 적용되고, 동일 대출기관과의 재융자는 감소된 처리를 받습니다. 북부 버지니아 및 해리스버그 로즈 지역의 추가 지역 운송료는 양도인에게 적용되며(현재 $100당 세율 확인 필요), 양도증서는 토지가 위치한 시 또는 카운티의 순회법원 서기관에게 등록됩니다. 출처: Va. Code § 58.1-801, § 58.1-802, § 58.1-802.3, § 58.1-802.4, § 58.1-803, § 58.1-3800

- ✓ 양도증서의 주 등록세: 고려대가 또는 가치의 $100당 $0.25, 중 더 큰 금액; 관례상 구매자가 지불
- ✓ 지방 등록세는 주세의 3분의 1까지 가능
- ✓ 양도인세: 고려대가 $500당 $0.50($1,000당 $1.00), 판매자가 지불
- ✓ 신탁증서 등록세: 담보된 금액의 $100당 $0.25(대출금이 큰 경우 감소된 세율)
- ✓ 지역 운송료는 북부 버지니아 및 해리스버그 로즈에서 추가 적용(세율 확인 필요)

CHAPTER 17

Supplement: Condominium and HOA Law

17.1 재매도 공시법 – 협회 재매도 인증서 및 구매자 취소권

2023년 7월 1일부터 시행된 재매도 공시법은 콘도미니엄법 및 부동산소유자협회법에 포함되어 있던 재매도 공시 요건을 통합했습니다. 콘도미니엄, 부동산소유자협회 또는 협동조합의 부지나 유닛이 재매도될 때, 판매자는 협회로부터 재매도 인증서를 취득하여 구매자에게 전달해야 하며, 이 인증서에는 선언문, 정관, 규칙, 예산, 평가액, 적립금, 계류 중인 소송, 승인된 자본 지출이 포함됩니다. 협회는 요청 후 14일 이내에 이를 제공해야 하며, 공동이익커뮤니티위원회는 부과할 수 있는 수수료를 제한합니다. 구매자는 인증서를 직접 수령하거나 전자적으로 수령한 후 3일 이내, 우편 발송일로부터 6일 이내, 또는 인증서가 전달되지 않은 경우 결산 전 언제든지 위약금 없이 계약을 취소할 수 있습니다. 취소권은 기간 내에 행사하지 않으면 포기됩니다. 공인중개사는 인증서 전달 및 검토를 조건으로 하여 매매를 진행해야 합니다. 출처: Va. Code § 55.1-2307 through § 55.1-2316

- ✓ 협회는 판매자의 요청 후 14일 이내에 재매도 인증서를 전달해야 합니다.
- ✓ 구매자는 직접 또는 전자 전달 후 3일 이내, 우편 발송일로부터 6일 이내, 또는 인증서가 전달되지 않은 경우 결산 전 언제든지 취소할 수 있습니다.
- ✓ 취소권은 정해진 기간 내에 행사하지 않으면 포기됩니다.
- ✓ 콘도미니엄, POA 구획지, 협동조합에 적용되며, 수수료는 공동이익커뮤니티위원회 규정에 의해 제한됩니다.

17.2 콘도미니엄법 공개제시문 및 타임셰어 해제권

콘도미니엄과 타임셰어는 DPOR 내 공동이익공동체위원회에 의해 규제됩니다. 신규 콘도미니엄 단위를 판매하는 선언자는 콘도미니엄을 등록하고 각 구매자에게 공개제시문을 전달해야 하며, 구매자는 계약 체결 후 또는 공개제시문 수령 후 중 더 늦은 시점으로부터 10일 이내에 계약을 취소할 수 있습니다. 구매자 예치금은 마감 시까지 에스크로로 보관되어야 합니다. 아파트 건물이 콘도미니엄으로 전환될 때, 기존 세입자는 전환 사실을 미리 통지받아야 하며 자신의 단위를 구매할 권리를 가집니다(120일 통지 기간 적용; 확인 필요). 버지니아 부동산 타임셰어법에 따르면, 구매자는 체결 후 7일력일 이내에 타임셰어 계약을 취소할 수 있으며, 개발자는 타임셰어 공개제시문을 전달해야 합니다. 출처: Va. Code § 55.1-1900 et seq. (콘도미니엄법); § 55.1-2200 et seq. (타임셰어법)

- ✓ 신규 콘도미니엄 구매자는 계약 또는 공개제시문 수령 후 10일 이내에 취소할 수 있습니다.
- ✓ 선언자는 결산 시까지 구매자 예치금을 에스크로로 보관해야 합니다.
- ✓ 타임셰어 구매자는 서명 후 7일간 취소할 수 있는 권리를 가집니다.
- ✓ 콘도미니엄 전환은 기존 세입자에게 미리 통지하고 구매권을 제공해야 합니다(120일; 확인 필요).
- ✓ 공동이익공동체위원회(부동산위원회 아님)가 콘도미니엄 및 타임셰어를 등록합니다.

CHAPTER 18

Supplement: Closing Practice

18.1 CRESPA 결제 담당자 및 습식 결제법

버지니아주는 마감을 진행하기 위해 변호사를 요구하지 않습니다. 소비자 부동산 결제 보호법(CRESPA)에 따르면, 1-4 가구의 주택용 부동산에 대한 결제는 등록된 결제 담당자(면허를 소유한 변호사, 면허를 소유한 소유권 보험 회사 또는 대리인, 부동산 중개인 또는 금융 기관)에 의해서만 진행될 수 있습니다. 비변호사(일반인) 결제 담당자는 주 법인위원회의 보험국에 등록하여야 하며, 전문가배상책임보험, 충실보증금 및 보증금을 유지해야 하며(현재 금액 확인), 법률 조언을 제공할 수 없습니다. 구매자는 결제 담당자를 선택할 수 있는 권리가 있으며, 모든 매매계약서에는 그 권리에 대한 서면 공지가 포함되어야 합니다. 습식 결제법에 따르면, 대출 기관은 결제 시점에 또는 결제 전에 결제 담당자에게 대출금을 지급해야 하며, 결제 담당자는 결제 후 2영업일 이내에 등기권리증과 신탁 등기권리증을 기록하고 결제 대금을 지급해야 합니다. 자금은 지급 전에 청산된 형태여야 합니다. 출처: 버지니아 법전 § 55.1-1000부터 § 55.1-1017(CRESPA); § 55.1-900부터 § 55.1-905(습식 결제법)

- ✓ 변호사는 필수가 아니며, CRESPA는 변호사, 소유권 담당자/회사, 중개인 및 금융 기관이 등록된 결제 담당자로 활동할 수 있도록 허용합니다.
- ✓ 구매자는 결제 담당자를 선택하며, 계약서는 그 권리를 공개해야 합니다.
- ✓ 일반인 결제 담당자는 법률 조언을 제공할 수 없으며 전문가배상책임보험, 충실보증금 및 보증금을 유지해야 합니다.
- ✓ 습식 결제법: 등기 및 자금 지급은 결제 후 2영업일 이내에 발생해야 합니다.

CHAPTER 19

Supplement: Foreclosure

19.1 신탁증서 경매 – 수탁자 매각, 통지 및 경매 후 무상환권 없음

버지니아는 비사법적 경매를 실시하는 신탁증서 주(州)로서, 차용인(양도인)이 재산을 수탁자에게 양도하고 수탁자는 대출기관(수익자)을 위해 매각권을 보유합니다. 수탁자 매각 전에, 매각 시간, 날짜 및 장소에 대한 서면 통지를 현재 소유자에게 마지막으로 알려진 주소로 매각일 최소 14일 전에 발송해야 합니다(최근 개정에 따라 자가 거주 주택에는 더 긴 통지 기간이 적용될 수 있으니 확인하시기 바랍니다). 매각은 신탁증서에서 정한 바에 따라 신문에 광고되어야 하며(최소 3회), 신탁증서에서 규정하지 않은 경우 4주 연속 주 1회씩 광고되어야 하고, 매각은 첫 광고 후 8일 이상 경과한 후, 마지막 광고 후 30일 이내에 실시되어야 합니다. 차용인의 형평법상 상환권은 매각 시까지 존재하지만, 버지니아는 수탁자 매각 후 법정 상환권을 제공하지 않으며, 대출기관은 부족분에 대해 부족금 판결을 구할 수 있습니다. 출처: Va. Code §55.1-320부터 §55.1-324까지

- ✓ 경매는 신탁증서의 수탁자 매각권을 통한 비사법적 절차입니다.
- ✓ 소유자는 매각 최소 14일 전에 서면 통지를 받아야 합니다(자가 거주 주택에 대해 확인하시기 바랍니다).
- ✓ 신탁증서에서 규정하지 않은 경우 4주 연속 주 1회씩 광고하고, 매각은 첫 광고 후 8일 이상, 마지막 광고 후 30일 이내에 실시합니다.
- ✓ 수탁자 매각 후 법정 상환권이 없으며, 부족금 판결이 허용됩니다.

CHAPTER 20

Supplement: Property Tax

20.1 지방 부동산 세금 - 평가, 재평가 및 구제 프로그램

버지니아주에는 주(State) 부동산 세금이 없으며, 부동산은 도시, 카운티 및 타운에서 과세합니다. 헌법은 공정한 시장가치의 100퍼센트로 평가할 것을 요구하며, 세금은 평가액 $100당 지방에서 정한 세율을 적용하여 계산됩니다. 도시는 최소한 2년마다 일반 재평가를 실시해야 하고 카운티는 최소한 4년마다 실시해야 하며(인구 50,000 미만인 카운티의 경우 6년마다), 세금 유치권은 1월 1일에 토지에 부착되며 다른 유치권보다 우선순위를 갖습니다. 지방 정부는 농업, 원예, 산림 및 오픈스페이스 토지에 대해 토지용도(용도가치) 평가를 채택할 수 있으며, 용도 변경 시 롤백 세금이 발생하고, 소득 및 순자산 한도를 충족하는 65세 이상 또는 영구 장애인 소유자에게 세금 구제 또는 이연을 제공할 수 있습니다. 100퍼센트 서비스 관련 영구 장애인 퇴역군인(및 배우자)은 주요 거주지에 대해 완전 면제를 받습니다. 출처: Va. Const. Art. X §§ 1, 2, 6-A; Va. Code §58.1-3201, §58.1-3210, §58.1-3219.5, §58.1-3230, §58.1-3250 et seq.

- ✓ 부동산은 공정한 시장가치의 100퍼센트로 평가되며, 세율은 평가액 $100당으로 표시됩니다.
- ✓ 도시는 최소한 2년마다 재평가를 실시하고, 카운티는 4년마다 실시합니다(인구 50,000 미만인 경우 6년).
- ✓ 지방 세금 유치권은 부동산의 다른 유치권보다 우선순위를 갖습니다.
- ✓ 토지용도 평가는 용도 변경 시 롤백 세금을 유발하며, 65세 이상 또는 장애인 소유자는 구제가 가능하고 100퍼센트 장애인 퇴역군인은 완전 면제를 받습니다.

CHAPTER 21

Supplement: New Construction

21.1 법정 신축 주택 보증

신축 주택의 모든 매매 계약에서 판매자는 주택과 그 고정물이 구조적 결함이 없고, 숙련된 방식으로 건설되었으며, 거주에 적합함을 보증하는 것으로 간주되며, 건설자이기도 한 판매자는 기초에 대해서도 동일한 보증을 추가로 합니다. 일반 보증은 소유권 이전 또는 구매자의 점유 중 먼저 발생한 시점부터 1년간 유지되며, 신축 주택의 기초 보증은 5년간 유지됩니다. 보증은 계약에서 눈에 띄는 서면 언어로만 포기하거나 수정할 수 있으며, 별도로 서명하거나 이니셜을 해야 하고, 위반에 대한 모든 소송은 위반 후 2년 이내에 제기해야 합니다. 출처: Va. Code § 55.1-357

- ✓ 신축 주택에 대한 묵시적 법정 보증: 구조적 결함이 없고, 숙련된 방식으로 건설되었으며, 거주에 적합함, 1년간 유효
- ✓ 건설자-판매자의 기초 보증은 5년간 지속
- ✓ 보증의 포기 또는 수정은 계약에서 눈에 띄는 문언이 필요하며 별도로 서명하거나 이니셜을 해야 함
- ✓ 위반에 대한 소송은 위반 후 2년 이내에 제기해야 함